PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2013

Marché canadien de l'habitation : Baisse des mises en chantier en 2013, légère hausse en 2014

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2013 : 190 300
2014 : 194 100

Ventes de logements existants :
2013 : 451 100
2014 : 472 300

Mises en chantier d'habitations : La solide croissance de l'emploi et de l'économie a fermement soutenu la demande de logements à partir de 2010 et jusqu'au début de 2012. La modération des facteurs économiques fondamentaux au deuxième semestre de 2012, qui devrait se poursuivre durant les six premiers mois de 2013, a pesé sur la demande de logements et se traduira par une baisse des mises en chantier d'habitations cette année.

Les facteurs fondamentaux, dont l'emploi, la croissance économique et la migration nette, devraient reprendre de la vigueur plus tard en 2013 et en 2014, les mises en chantier d'habitations suivront ainsi une légère tendance à la hausse l'an prochain. L'augmentation faible et graduelle des taux hypothécaires attendue n'atténuera que partiellement l'effet de l'amélioration de la conjoncture économique.

Reventes : Les ventes de logements existants devraient rester relativement stables en 2013, pour ensuite progresser en 2014, suivant la situation économique. Selon les prévisions, le nombre de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®) demeurera plutôt inchangé en 2013, à 451 100, puis montera à 472 300 en 2014.

Prix de revente : Les perspectives étant relativement stables pour les ventes en 2013, le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait rester typique d'un marché équilibré sur la période de prévision. Ainsi, le prix MLS® moyen augmentera à un taux semblable ou légèrement inférieur à celui de l'inflation cette année et l'an prochain; il montera respectivement à 367 500 $ et à 377 300 $.

Les régions à surveiller : Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2013 dans la plupart des provinces, sauf en Colombie-Britannique, où elles afficheront unehausse modeste. En Ontario, les mises en chantier d'habitations se replieront cette année, puis augmenteront quelque peu l'an prochain. L'amélioration de l'emploi, de la croissance économique et du bilan migratoire en 2014 contribueront à la stabilisation ou à la légère reprise des mises en chantier d'habitations l'an prochain dans la majorité des provinces.

[1]Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les facteurs de risque, s'il y a lieu. Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 22 janvier 2013.
[2]Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales
6 Tendances en bref
7 Colombie-Britannique
8 Alberta
9 Saskatchewan
10 Manitoba
11 Ontario
12 Québec
13 Nouveau-Brunswick
14 Nouvelle-Écosse
15 Île-du-Prince-Édouard
16 Terre-Neuve-et-Labrador
18 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse: www.schl.ca/marchedelhabitation.

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Perspectives nationales détaillées

Baisse des mises en chantier d'habitations en 2013, légère hausse en 2014

La solide croissance de l'emploi et de l'économie a fermement soutenu la demande de logements à partir de 2010 et jusqu'au début de 2012. La modération des facteurs économiques fondamentaux au deuxième semestre de 2012, causée par la baisse des investissements des entreprises et des exportations, a quelque peu refroidi la demande de logements. La conjoncture économique devrait rester plutôt faible au premier semestre de 2013. En conséquence, le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera de 214 827, en 2012, à 190 300, en 2013.

Les facteurs fondamentaux, dont l'emploi, la croissance économique et la migration nette, devraient reprendre de la vigueur plus tard en 2013 et en 2014, les mises en chantier d'habitations suivront une légère tendance à la hausse l'an prochain. L'augmentation faible et graduelle des taux hypothécaires qui est attendue, de même que le léger repli du nombre d'accédants à la propriété, n'atténueront que partiellement l'effet de l'amélioration de la conjoncture économique sur la construction résidentielle. Dans l'ensemble, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait connaître une modeste hausse qui le portera à 194 100 en 2014. Pour tenir compte de l'incertitude économique, des fourchettes de prévisions ont été établies; elles situent le nombre de mises en chantier d'habitations entre 178 600 et 202 000 pour 2013 et entre 171 200 et 217 000 pour 2014.

Mises en chantier de maisons individuelles : en baisse en 2013, stables en 2014

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier devrait descendre de 83 657, en 2012, à 80 300, en 2013, sous l'effet du léger affaiblissement de la progression de l'emploi et de l'économie au début de 2013. Les perspectives sont plutôt stables pour l'an prochain : les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 81 800, car l'amélioration de la conjoncture économique favorisera une hausse de la demande en 2014 par rapport à 2013.

Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles variera entre 74 800 et 85 800 cette année et entre 71 700 et 91 900 l'an prochain.

Repli attendu des logements collectifs en 2013

Dans le segment des logements collectifs[3], le nombre de mises en chantier descendra de 131 170, en 2012, à 110 000, en 2013, selon les prévisions. Il a fléchi au deuxième semestre de 2012, en raison de la détente des facteurs économiques fondamentaux ayant fait suite à la forte croissance de l'emploi et de l'économie qui a soutenu la demande de logements à partir de 2010 et jusqu'au début de 2012. Cette modération des facteurs économiques fondamentaux devrait se poursuivre au premier semestre de 2013, d'où la baisse globale des mises en chantier de logements collectifs qui est attendue cette année. Le repli de la croissance démographique chez les 25 à 34 ans[4] contribuera à la faible baisse de la demande chez les accédants à la propriété, qui sont plus susceptibles de choisir d'entrer sur le marché en achetant un logement collectif, étant donné l'abordabilité relative de ce type d'habitation.

En 2014, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter légèrement, pour se chiffrer à 112 300. Cette hausse sera le reflet de la demande accrue qui est prévue, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique, à la faiblesse relative des taux d'inoccupation des copropriétés locatives et au bilan migratoire élevé en 2014.

Selon les fourchettes de prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs oscillera entre 103 800 et 116 200 en 2013 et entre 99 500 et 125 100 en 2014.

Les ventes MLS® resteront stables en 2013

Les ventes de logements existants devraient rester relativement stables en 2013, pour ensuite progresser en 2014, en suivant la situation économique. Cette année, elles seront limitées entre autres par des facteurs démographiques, notamment par le début du ralentissement de la croissance de la population des 25 à 34 ans et par le léger repli du solde migratoire – deux facteurs qui modéreront l'augmentation du bassin des accédants à la propriété. L'affaiblissement de la conjoncture économique au premier semestre devrait aussi contenir la progression des ventes cette année. En 2014, l'amélioration de la situation économique et la hausse de la migration nette devraient stimuler la croissance des ventes MLS®. Après avoir atteint 453 372 en 2012, le nombre de ventes MLS® s'élèvera à 451 100 en 2013 et à 472 300 en 2014,

[3] Logements collectifs : maisons en rangée, jumelés et appartements.
[4] Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

selon les prévisions ponctuelles de la SCHL. Les fourchettes de prévisions situent ce nombre entre 418 200 et 484 000 cette année et entre 439 600 et 505 000 l'an prochain.

L'équilibre du marché de la revente se traduira par une croissance des prix des logements égale ou inférieure au taux d'inflation

Au Canada, le marché de la revente est équilibré depuis 2010, bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur de la conjoncture du marché, ait en général été près de la limite qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur pendant cette période. Selon les prévisions, le marché sera plus fermement ancré dans sa zone d'équilibre durant la période à l'étude, car les nouvelles inscriptions augmenteront plus rapidement que les ventes. Dans l'ensemble, en 2013 et en 2014, le marché de la revente devrait demeurer équilibré dans la majorité des marchés locaux de l'habitation, et le prix MLS® moyen devrait croître à un taux semblable ou légèrement inférieur à celui de l'inflation.

Les prévisions ponctuelles de la SCHL situent le prix MLS® moyen à 367 500 $ en 2013 et à 377 300 $ en 2014, en hausse de 1,0 % et de 2,7 %, respectivement. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen oscillera entre 356 500 et 378 500 $ cette année et entre 363 800 et 390 800 $ l'an prochain.

Résumé des perspectives provinciales

Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2013 dans la majorité des provinces, sauf en Colombie-Britannique, où elles afficheront une modeste hausse grâce au raffermissement du solde migratoire et de la croissance du produit intérieur brut (PIB) attendu dans cette province en 2013 et 2014. Dans d'autres régions, il faudra attendre plus tard durant la période visée par les prévisions pour voir les facteurs économiques fondamentaux se raffermir de la sorte. En Ontario, les mises en chantier d'habitations diminueront cette année, puis afficheront une modeste hausse l'an prochain.

L'amélioration des facteurs fondamentaux, notamment la croissance de l'emploi et de l'économie, contribuera à la hausse des mises en chantier d'habitations prévue en Ontario et dans la plupart des provinces de l'Ouest en 2014. La construction résidentielle restera stable au Québec et au Manitoba, mais elle diminuera à nouveau dans les provinces de l'Atlantique.

Les ventes MLS® devraient régresser dans la majorité des provinces en 2013. Elles connaîtront une légère hausse au Manitoba et en Alberta, mais c'est en Colombie-Britannique qu'elles se démarqueront le plus de la tendance générale cette année, en affichant le plus fort taux de croissance au pays, après avoir reculé en 2012.

En 2014, les ventes MLS® devraient se stabiliser ou augmenter dans toutes les régions, sauf dans l'Atlantique (en excluant la Nouvelle-Écosse).

Le prix MLS® moyen devrait en général croître au même rythme que l'inflation en 2013 et 2014 (voir les pages 7 à 16 pour obtenir les perspectives provinciales détaillées).

Tendances influant sur l'habitation[5]

Croissance du PIB toujours favorable, malgré une légère révision à la baisse pour 2013

Conformément au consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes économiques au Canada, le taux de croissance du PIB s'est élevé à 2,0 % l'an dernier et descendra à 1,8 % en 2013, avant de monter à 2,6 % en 2014.

Depuis l'édition du quatrième trimestre 2012 des Perspectives du marché de l'habitation, les prévisions relatives à la croissance du PIB au Canada ont été légèrement revues à la baisse pour 2013, reflétant l'affaiblissement des perspectives économiques pour cette année. L'activité économique à l'échelle nationale devrait tout de même continuer d'augmenter en 2013 et donc de soutenir le marché de l'habitation. En 2014, la croissance du PIB aura un effet encore plus stimulant sur le secteur de l'habitation, à mesure que les perspectives économiques se raffermiront.

La conjoncture l'emploi demeurera favorable

L'emploi s'est accru de 1,2 % en 2012. Selon le consensus parmi les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que l'emploi augmente de 1,3 % en 2013 et de 1,6 % en 2014. Cette hausse projetée de l'emploi devrait se traduire par une progression modérée du revenu et de la formation des ménages, qui soutiendront le marché de l'habitation.

Terre-Neuve-et-Labrador, la Colombie-Britannique, l'Alberta et la Saskatchewan enregistreront les plus forts taux de croissance de l'emploi en 2013 et 2014. En excluant

[5]La SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes canadiens au sujet des hypothèses économiques.

Terre-Neuve-et-Labrador, c'est dans l'Atlantique que l'emploi augmentera le moins durant cette période.

Solde migratoire élevé

La modération de la croissance économique devrait faire descendre le solde migratoire de 267 129 (chiffre estimatif), en 2012, à 254 400, en 2013. Toutefois, la migration nette demeurera au-dessus de son niveau moyen des années 2001 à 2011, qui se situe à environ 236 500. La migration nette devrait augmenter en 2014, pour se chiffrer à 268 900.

Le solde migratoire élevé, par rapport aux niveaux des années passées, contribuera à soutenir le secteur de l'habitation au Canada. Les nouveaux arrivants ont tendance à commencer par louer un logement avant de devenir propriétaires. Durant la période à l'étude, la migration devrait stimuler la demande de logements collectifs, surtout celle d'appartements expressément construits pour la location et de copropriétés à louer. Cependant, la baisse plutôt faible et la remontée subséquente du solde migratoire contribueront à la tendance du marché de l'habitation pendant la période à l'étude : affaiblissement de l'activité dans le secteur résidentiel, suivi d'une croissance du segment des logements collectifs et de la revente. Les marchés de l'habitation de l'Ontario et de la Colombie-Britannique sont ceux qui profiteront le plus de la migration internationale cette année et l'an prochain.

Hausse modeste et graduelle des taux hypothécaires qui resteront bas

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 4,00 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,75 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 4,00 à 5,00 %, et le second variera entre 5,50 et 6,25 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant la fin de 2013 ou le début de 2014 et ils n'enregistreront alors qu'une faible hausse annuelle par rapport à 2012. D'autres augmentations sont attendues au courant de 2014, mais les taux resteront bas dans une perspective historique durant toute la période à l'étude.

Repli des taux d'inoccupation en 2013 et 2014

Dans l'ensemble des régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, le taux d'inoccupation moyen devrait diminuer quelque peu. Il passera de 2,6 %, en octobre 2012, à 2,5 %, en octobre 2013 puis à 2,4 % en octobre 2014. Cette baisse cadre avec le fait que, selon les prévisions, la demande provenant des immigrants dépassera l'offre sur le marché des logements expressément construits pour la location. Le taux moyen d'inoccupation de 1998 à 2012 se situe à 3,0 %[6].

Ces dernières années, les pourcentages de logements locatifs vacants sont restés inférieurs à leurs moyennes historiques dans les grands centres, dont Toronto et Montréal, car la demande a été forte sur le marché locatif, ce qui a stimulé le nombre de mises en chantier de logements collectifs dans ces centres, les constructeurs ayant réagi à la forte demande de logements locatifs. En octobre 2012, les taux d'inoccupation se chiffraient à 2,8 % à Montréal et à 1,7 % à Toronto; ils étaient inférieurs à leurs moyennes de 1988 à 2012, qui s'élèvent respectivement à 3,8 % et à 1,8 %. À Vancouver, le taux d'inoccupation est monté à 1,8 % en octobre 2012 et dépassait ainsi sa moyenne de 1988 à 2012, qui se situe à 1,4 %. Par contre, en octobre 2013, les marchés locatifs de Montréal, Toronto et Vancouver accuseront tous une baisse de leur proportion d'unités vacantes (celle-ci y descendra respectivement à 2,6 %, à 1,5 % et à 1,5 %). Un autre recul pourrait être enregistré d'ici octobre 2014 à Montréal et à Vancouver (taux respectifs de 2,4 % et 1,2 %), tandis qu'à Toronto, le taux d'inoccupation devrait monter à 1,8 %, légèrement au-dessus de son niveau de 2012. La variation attendue du pourcentage de logements locatifs vacants à Toronto en 2013 et 2014 s'explique par les achèvements d'appartements, qui devraient se stabiliser cette année puis s'accroître l'an prochain. Puisqu'une partie de ces appartements dont la construction s'achève est destinée au marché locatif, l'offre augmentera sur ce marché, ce qui exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation en 2014.

[6]Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

Niveau des stocks près de sa moyenne historique

Au quatrième trimestre de 2012, le nombre trimestriel moyen de logements achevés et inoccupés par tranche de 10 000 habitants était de 5,8; il dépassait légèrement sa moyenne historique de 1982 à 2012 (5,4 unités).

Les stocks étaient inférieurs aux moyennes locales dans la plupart des RMR au quatrième trimestre de 2012, notamment à Toronto, Calgary, Montréal et Ottawa. À Vancouver cependant, le nombre de logements en stock par tranche de 10 000 habitants est monté à 15,5, c'est-à-dire légèrement au-dessus de sa moyenne antérieure, qui se situe à 14,3. Si les stocks à Vancouver continuaient d'augmenter de façon démesurée et dépassaient de beaucoup leur moyenne à long terme, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Le nombre d'habitations mises en chantier récemment devrait à court ou moyen terme avoir une incidence sur les stocks d'unités nouvellement achevées et inoccupées. Si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains ont fait en sorte que l'économie nationale est devenue plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, dont leur logement. Cette situation risque d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Une prolongation du climat d'incertitude sur les marchés financiers mondiaux – alimenté par le problème de la dette souveraine en Europe et les enjeux financiers aux États-Unis –, une reprise moindre de l'économie des États-Unis et un affaiblissement de la croissance dans les économies émergentes pourraient nuire au bilan des exportations canadiennes et aux perspectives économiques globales du Canada. Si la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents étaient plus fortes que prévu, l'économie canadienne en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché canadien de l'habitation.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations

Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme et les taux hypothécaires variables devraient s'accroître graduellement vers la fin de 2013 ou en 2014, mais ils demeureront près de leurs bas niveaux antérieurs. Ce facteur pourrait modérer la demande de logements.
Emploi	En 2012, l'emploi a augmenté de 1,2 % (+201 500 postes), ce qui a fait descendre le taux de chômage de 7,4 à 7,2 %. L'emploi à temps plein a progressé de 1,6 % (+217 900), tandis que celui à temps partiel s'est replié de 0,5 % (-16 400). Selon les prévisions, l'emploi s'accroîtra de 1,3 % en 2013 et connaîtra une hausse un peu plus forte (1,6 %) en 2014, ce qui sera bénéfique pour le secteur de l'habitation au Canada.
Revenu	Le revenu devrait continuer d'augmenter, mais à un rythme plus modeste en raison de la croissance économique modérée au Canada et dans le monde. Ainsi, son taux de progression sera lent en 2013 et 2014, mais il viendra tout de même soutenir la demande de logements.
Migration nette	Par rapport à d'autres pays, le Canada devrait continuer d'afficher un bon rendement économique. et devrait continuer d'attirer un nombre élevé d'immigrants (migration internationale nette) durant la période à l'étude, ce qui favorisera la demande de logements à moyen ou à long terme.
Population[7]	Le repli de la croissance démographique chez les 25 à 34 ans devrait se traduire par un léger refroidissement de la demande chez les accédants à la propriété. En outre, le faible taux de natalité au Canada modérera sans doute la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme. Par ailleurs, le vieillissement de la population aura une incidence sur le type et le mode d'occupation des logements recherchés.
Marché de la revente	La plupart des marchés locaux de la revente devraient être équilibrés en 2013 et 2014. En conséquence, selon les prévisions, dans la majorité des régions, le prix MLS® moyen augmentera à un taux semblable ou légèrement inférieur à celui de l'inflation durant la période à l'étude. En outre, le rythme des mises en chantier d'habitations devrait refléter la récente modération des ventes MLS®, l'activité sur le marché de la revente étant en général un indicateur précurseur de la construction résidentielle.
Taux d'inoccupation[8]	Dans les régions métropolitaines du Canada, le taux d'inoccupation moyen devrait accuser une légère baisse en 2013, pour se chiffrer à 2,5 %, puis descendre à 2,4 % en 2014. Cette diminution cadre avec le fait que, sur le marché des logements expressément construits pour la location, la demande dépassera l'offre. Les faibles taux d'inoccupation devraient contribuer à soutenir la construction de logements collectifs, surtout en 2014, car ils favoriseront l'expansion du marché des copropriétés locatives.
Stocks de logements neufs achevés et inoccupés	Les stocks de logements neufs inoccupés ont été stables en 2012, signe que la demande d'unités nouvellement construites est demeurée forte. En outre, le rapport entre le nombre d'unités neuves inoccupées en stock et le nombre d'habitants – un moyen simple de déterminer s'il y a un éventuel risque de construction excessive – se situe près de la moyenne. Néanmoins, si les stocks augmentaient de façon excessive, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu.
Changements aux règles de l'assurance prêt hypothécaire	Les mesures adoptées relativement à l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement contribueront à assurer la durabilité de l'activité sur le marché de l'habitation et à stabiliser la croissance des prix. Puisque les périodes d'amortissement sont plus courtes, certains acheteurs éventuels doivent épargner davantage pour constituer leur mise de fonds et sont donc contraints de reporter leur achat ou d'envisager l'acquisition d'une habitation moins chère.

[7] Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

[8] Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

Colombie-Britannique

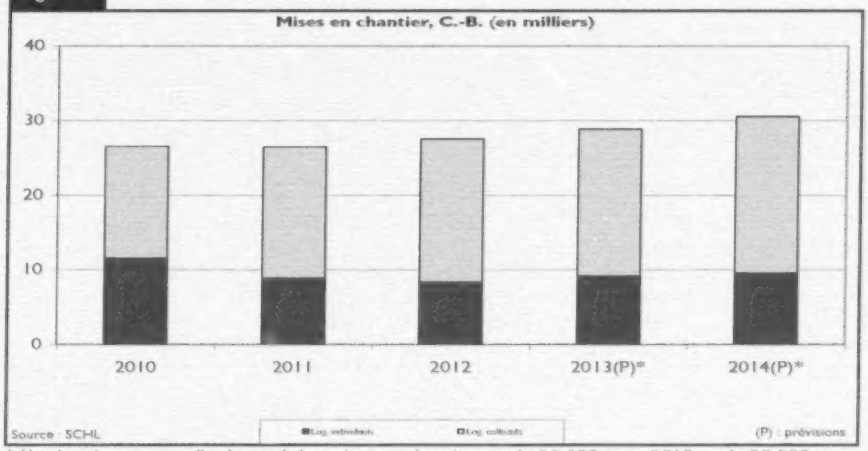
Aperçu

Les facteurs économiques fondamentaux devraient s'améliorer en Colombie-Britannique; la création d'emplois sera concentrée dans la catégorie des postes à temps plein et la population de la province continuera de s'accroître. En 2013, la hausse des investissements dans le secteur non résidentiel et des dépenses de consommation devrait être accompagnée d'un léger raffermissement des perspectives globales, qui se traduiront par une modeste accélération de la croissance économique cette année et l'an prochain. Aux trois premiers trimestres de 2012, le solde migratoire international de la Colombie-Britannique était plus élevé que l'année précédente, il devrait continuer de faire croître la population de la province, particulièrement dans les grands centres urbains. Le mouvement d'émigration vers les autres provinces enregistré en 2012 devrait s'inverser en 2013, car les possibilités d'emploi attirent un nombre accru de personnes dans l'Ouest du pays – une autre tendance qui devrait se poursuivre durant toute la période à l'étude et qui soutiendra le marché de l'habitation en 2014.

Signe de l'amélioration des perspectives économiques en Colombie-Britannique, 2013 devrait connaître une hausse des ventes de logements existants et à une intensification de la construction résidentielle par rapport à 2012. Cependant, les reventes et les mises en chantier devraient toutes deux rester inférieures à leur moyenne sur 10 ans. Les prix des habitations devraient pour leur part demeurer essentiellement stables en 2013. La croissance plus forte de l'économie et de l'emploi en 2014 devait engendrer une hausse des ventes de logements existants et des mises en chantier d'habitations ainsi qu'une croissance modeste du prix des logements en Colombie-Britannique l'an prochain. Les mises en chantier devraient augmenter dans le segment des maisons individuelles ainsi que dans celui des logements collectifs en 2013 et en 2014.

Même si le marché de l'habitation de la Colombie-Britannique devrait profiter de l'amélioration des perspectives économiques au cours de l'horizon prévisionnel, les facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions se reflètent dans les fourchettes de prévisions. Après avoir atteint 27 465 en 2012, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 27 200 et 30 400 en 2013 et entre 27 200 et 33 800 en 2014.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 28 800 pour 2013 et de 30 500 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 27 200 et 30 400 pour 2013, et entre 27 200 et 33 800 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de logements individuels, qui s'étaient chiffrées à 8 333 dans la province en 2012, devraient atteindre 9 100 en 2013 et 9 500 en 2014[9]. Cependant, leur nombre devrait rester inférieur à la moyenne sur 10 ans, d'environ 11 700 en Colombie-Britannique. La densification, le prix élevé des terrains et la mobilité figurent au nombre des facteurs qui contribueront au déplacement d'une partie de l'activité du segment des maisons individuelles vers celui des logements collectifs dans les marchés de Vancouver et de Victoria. Ces deux marchés sont les plus importants de la province : ensemble, ils ont enregistré les trois quarts des mises en chantier d'habitations effectuées dans la province en 2012 et 88 % de celles de logements collectifs.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs, qui s'est établi à 19 132 en 2012, devrait monter en 2013 et en 2014, pour atteindre respectivement 19 700 et 21 000. La construction d'appartements en copropriété, de maisons en rangée et de jumelés devrait rebondir au début de 2013, après le ralentissement du quatrième trimestre de 2012. Cette tendance à la hausse devrait se poursuivre en 2014. Des permis de construire ont été délivrés pour plusieurs grands ensembles dans la RMR de Vancouver et, comme la préparation des sites est en cours, ces ensembles devraient être mis en chantier au début de 2013.

Reventes : Les transactions sur le marché de la revente augmenteront : leur nombre passera de 67 637 en 2012 à 73 000 en 2013, puis à 79 500 en 2014. Pendant la période visée par les prévisions, le nombre de ventes demeurera, malgré tout, en deçà de la moyenne sur 10 ans, qui est d'environ 86 500. Il est vrai que la croissance prévue de l'emploi et de la population permettrait de s'attendre à un nombre de ventes de logements existants plus élevé que celui qui est prévu, mais certains facteurs exercent un effet modérateur sur les ventes. Parmi ceux-ci figure une baisse des stocks d'habitations existantes à vendre, certains vendeurs décidant de ne pas renouveler leur inscription après son expiration plutôt que de réduire leur prix, et le fait que certains acheteurs potentiels choisissent d'attendre avant de passer à l'action, dans un contexte de baisse des prix des habitations existantes sur les marchés de Vancouver et de Victoria.

Prix : Par rapport au prix MLS® moyen de 2012 (514 836 $), le prix des logements existants devrait essentiellement se maintenir et s'établir à 511 200 $ cette année, avant d'augmenter à 524 000 $ en 2014. Les prix des logements devraient croître chaque trimestre à un rythme se rapprochant du taux d'inflation global.

[9] À partir de janvier 2013, la SCHL changera et harmonisera la méthode utilisée pour colliger les logements accessoires dans le Relevé des mises en chantier et des achèvements. Même si le total des habitations mises en chantier dans la province n'en sera pas changé, la nouvelle méthode aura une incidence sur la répartition des mises en chantier par type de logement, car on s'attend à ce qu'en 2013, environ 500 logements classés dans la catégorie des appartements dans la RMR de Vancouver soient reclassés dans celle des maisons individuelles.

Alberta

Aperçu

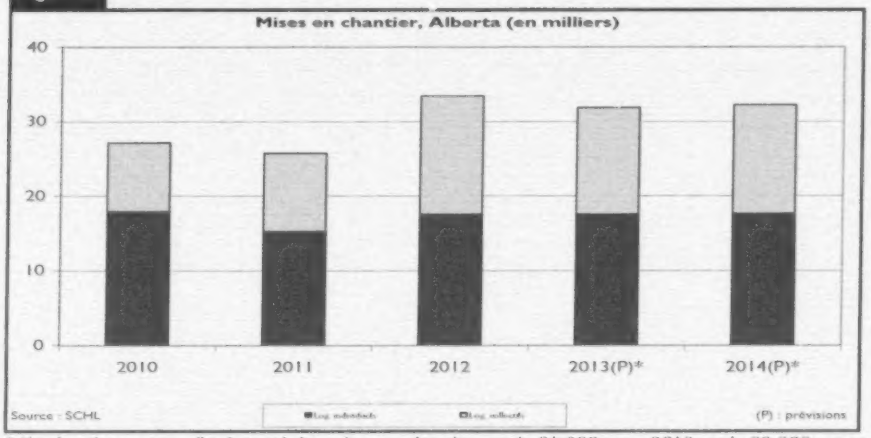
Le taux de croissance du PIB réel de l'Alberta devrait fléchir et se situer à 2,3 % cette année; il demeurera quand même élevé par rapport à ceux des autres provinces. En 2012, la valeur des exportations et des investissements en Alberta a subi les effets de la tendance à la baisse du prix du pétrole amorcée vers la mi-année, ce qui a, dans une certaine mesure, ralenti l'activité économique. La croissance de l'économie des États-Unis, qui devrait être plus forte à partir de 2014, contribuera à une hausse des exportations et des prix de l'énergie, ce qui stimulera les investissements. Selon les prévisions, le PIB réel de l'Alberta progressera de 2,9 % en 2014. L'exploitation des sables bitumineux continuera d'être un pilier de la croissance économique de la province tout au long de l'horizon prévisionnel.

En Alberta, l'intensification de l'activité économique se traduira par des gains au chapitre de l'emploi de 1,7 % en 2013 et de 1,8 % en 2014. La population active devrait croître au même rythme que l'emploi durant la période à l'étude, de sorte que le taux de chômage en 2013 et 2014 restera stable dans la province, à 4,6 %, selon les prévisions. Le marché du travail de l'Alberta demeurera tendu, une hausse des salaires et des dépenses de consommation est à prévoir.

En 2012, l'Alberta a affiché un solde migratoire élevé, les gens étant attirés par l'expansion économique de la province et les occasions d'emploi qui y étaient offertes. Les différentes composantes de la migration (immigrations internationale et interprovinciale et arrivée de travailleurs étrangers temporaires) se sont beaucoup accrues en 2012.

En 2013, l'amélioration de l'emploi en Ontario et en Colombie-Britannique devrait se traduire par un bilan migratoire moins élevé en Alberta. Au final, le solde migratoire devrait être de 52 500 en 2013 et de 52 800 en 2014.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 31 800 pour 2013 et de 32 200 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 29 800 et 33 800 pour 2013, et entre 28 500 et 35 900 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter graduellement au cours des deux prochaines années en Alberta et atteindre 17 500 en 2013 et 17 600 en 2014. Elles sont passées de 15 193 en 2011 à 17 493 l'an dernier. En 2012, la demande a évolué au même rythme que l'offre, de sorte que les stocks de maisons nouvellement achevées et inoccupées sont demeurés près de leur niveau de l'année précédente. En 2013 et 2014, grâce à la hausse du bilan migratoire, à la croissance soutenue de l'emploi et à la stabilité des stocks, la construction de maisons individuelles s'accélérera.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a augmenté depuis le creux de 5 954 touché en 2009 et s'est élevé à 15 903 en 2012. L'offre a été en croissance rapide récemment, de sorte qu'elle fera concurrence aux préventes et ralentira le rythme d'ouverture des chantiers pendant la période visée par les prévisions. Les mises en chantier de logements collectifs devraient descendre à 14 300 en 2013, puis remonter à 14 600 en 2014.

Reventes : La forte croissance de l'emploi à temps plein, la hausse des salaires et l'arrivée massive d'immigrants ont contribué à l'intensification de la demande. Les ventes MLS® ont augmenté d'environ 12 % en 2012 et ont dépassé les 60 000 unités. Selon les prévisions pour 2013, il y aura un ralentissement du rythme de croissance des ventes MLS®, qui s'élèveront à 61 000. En 2014, les ventes augmenteront de 2,3 % et se chiffreront à 62 400.

Prix : Les marchés de l'habitation albertains sont devenus plus équilibrés en 2012, sous l'effet combiné de la baisse des nouvelles inscriptions et de la hausse des ventes, de sorte que le prix de revente moyen a augmenté de 2,8 %. Les conditions des marchés de l'habitation en Alberta varieront selon les régions, mais devraient demeurer en général dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré en 2013 et en 2014. Le taux de croissance des prix dans la province devrait demeurer inférieur à 3,0 % pendant la période visée par les prévisions, de sorte que les habitations existantes se vendront en moyenne 371 200 $ cette année et 380 700 $ l'an prochain.

Saskatchewan

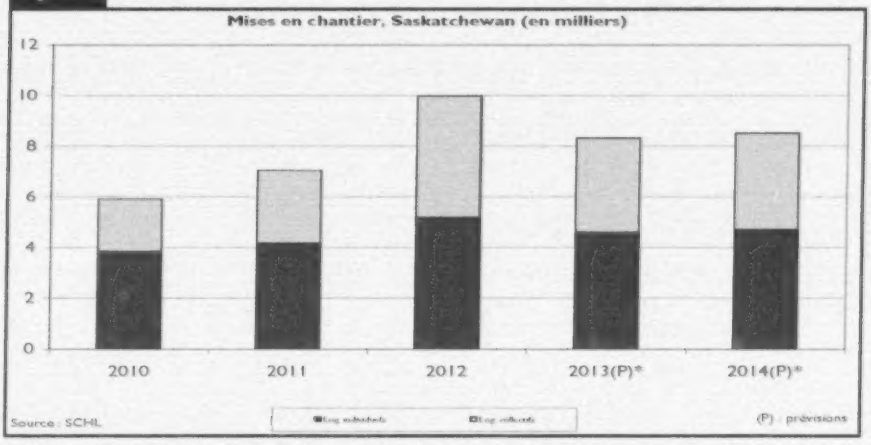
Aperçu

Selon les projections, le taux de croissance du PIB réel de la Saskatchewan se chiffrera à 2,3 % en 2013 et à 2,8 % en 2014. Il sera le deuxième parmi les plus élevés au Canada pendant la période visée par les prévisions. Les exportations vers les États-Unis devraient s'accroître au deuxième semestre de cette année ainsi que l'an prochain, grâce, en partie, au raffermissement de la croissance aux États-Unis et à la montée du cours des produits de base. Même si les stocks de potasse demeurent élevés, le ralentissement de la production de 2012 (dans le but de soutenir les prix et de réduire les stocks) devrait permettre un accroissement futur de la production et des investissements dans cette industrie.

Le développement économique de la Saskatchewan a fait progresser le nombre d'emplois de 2,1 % dans la province en 2012. La conjoncture du marché du travail s'est traduite par une hausse des salaires et a contribué à une augmentation des dépenses de consommation. L'emploi devrait croître de 1,7 % cette année et de 1,8 % l'an prochain dans la province. Ces gains accrus au chapitre de l'emploi durant la période à l'étude feront descendre le taux de chômage : ce dernier passera de 4,7 %, en 2012 et en 2013, à 4,6 %, en 2014.

La croissance économique de la Saskatchewan et les perspectives d'emploi qui y sont offertes ont attiré les immigrants dans cette province. Le bilan migratoire provincial devrait avoir atteint un sommet en 2012, à environ 17 700 – ce qui ne s'était pas vu depuis 1970. Il demeurera élevé en 2013 et en 2014, soit à 12 800 et à 13 100, respectivement. Le bilan migratoire interprovincial de la Saskatchewan baissera, puisque la conjoncture du marché de l'emploi s'améliorera en Ontario, la province d'où proviennent la majorité des migrants arrivant en Saskatchewan, et qu'un nombre accru de Saskatchewanais iront s'installer en Alberta. Malgré ce repli, la migration nette pendant la période de prévisions contribuera de façon importante à la croissance de la population, à la formation de ménages et à la demande d'habitations.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 8 300 pour 2013 et de 8 500 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7 800 et 8 800 pour 2013, et entre 7 500 et 9 500 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a bondi et est passé de 4 152 en 2011 à 5 171 en 2012 – un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1979. Selon les prévisions, il restera élevé en 2013 et en 2014, et atteindra respectivement 4 600 et 4 700 unités. L'intensification récente de la construction s'est traduite par un gonflement des stocks et une augmentation du nombre de logements en construction à la fin de 2012. Ces unités devront maintenant être achevées et écoulées, ce qui limitera la croissance des mises en chantier cette année.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs sont pour leur part passées de 2 879 en 2011 à 4 797 en 2012 – du jamais vu depuis 1979. À la fin de 2012, l'offre était en forte hausse, puisqu'il y a eu augmentation à la fois du nombre d'unités en construction et des stocks de logements neufs achevés et non écoulés. Il faut maintenant s'attendre à un certain repli dans ce segment, car l'offre abondante fera concurrence aux préventes et réduira le rythme d'ouverture des chantiers. L'activité restera néanmoins vigoureuse en regard des années passées dans le segment des logements collectifs, le niveau prévu des mises en chantier étant de 3 700 en 2013 et de 3 800 en 2014.

Reventes : En 2012, un nombre record de 13 950 ventes MLS® a été enregistré en Saskatchewan, l'afflux sans précédent d'immigrants, la vigueur de l'emploi et la hausse des revenus ayant contribué à la croissance de la demande de logements dans la province. En raison du léger recul prévu du solde migratoire provincial en 2013 et de la hausse des frais de possession mensuels par rapport à 2012, un repli des ventes est anticipé. Les transactions sur le marché de la revente demeureront quand même nombreuses tout au long de l'horizon prévisionnel; elles se chiffreront à 13 700 en 2013 et à 13 800 en 2014.

Prix : Le prix MLS® moyen a crû de 5,7 % en 2012 en Saskatchewan et y a atteint 274 268 $. Un ralentissement des ventes MLS® est à prévoir, la progression du prix des habitations devrait elle aussi se modérer cette année. Étant donné la stabilité relative des ventes qui est prévue en 2014, le taux de croissance des prix devrait également être plutôt stationnaire l'an prochain. Le prix de revente moyen en Saskatchewan devrait se situer à 280 600 $ en 2013 et à 286 500 $ en 2014.

Manitoba

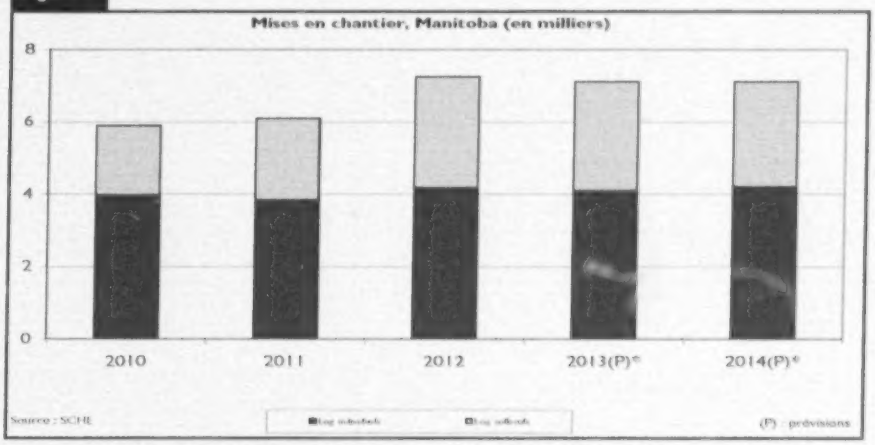
Aperçu

La croissance économique du Manitoba devrait rester assez stable pendant la période visée par les prévisions. Selon les prévisions, le PIB réel du Manitoba aura crû de 1,8 % en 2012, en raison, d'une part, d'une croissance plus forte en première moitié d'année et, d'autre part, d'une modération des dépenses de consommation et des exportations au deuxième semestre. La progression des exportations devrait s'accentuer en 2013 et en 2014, l'expansion plus rapide de l'économie des États-Unis stimulant les importations de biens dans ce pays. En conséquence, la croissance du PIB réel du Manitoba atteindra 1,9 % en 2013 et 2,0 % en 2014.

La conjoncture économique du Manitoba se traduira par des hausses de l'emploi de 1,1 % en 2013 et de 1,3 % en 2014, de sorte que le taux de chômage s'y établira à 5,3 % cette année et à 5,2 % l'an prochain. Le marché du travail sera suffisamment concurrentiel pour donner lieu à une augmentation des salaires et contribuer à stimuler les dépenses de consommation pendant la période à l'étude. La conjoncture économique et les conditions d'emploi continueront d'attirer des migrants.

Pendant la période à l'étude, le solde migratoire devrait être positif et élevé au Manitoba, ce qui aura pour effet de renforcer la demande de logements. Le Programme des candidats des provinces continuera de favoriser l'installation au Manitoba d'immigrants internationaux. Par contre, l'amélioration de la conjoncture économique ailleurs au pays incitera un certain nombre de Manitobains à quitter leur province pour s'installer dans d'autres régions du Canada, de sorte que le bilan migratoire interprovincial demeurera négatif. Au final, la migration se soldera par des bilans positifs respectifs de 8 700 et de 8 500 personnes en 2013 et en 2014.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 7 100 pour 2013 et de 7 100 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6 600 et 7 600 pour 2013, et entre 6 300 et 7 900 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir clôturé l'année 2012 à leur plus haut niveau en 25 ans, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeura élevé – à 4 100 – en 2013. La province continuera d'afficher une croissance modérée de l'emploi et de la population, ce qui soutiendra les ventes d'habitations. De plus, les gains continus en avoir propre réalisés sur les habitations existantes favoriseront les achats d'habitations d'un cran supérieur, ce qui maintiendra à de hauts niveaux les mises en chantier de maisons individuelles. Celles-ci devraient donc se chiffrer à 4 200 en 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Le segment des logements collectifs du Manitoba a connu une hausse d'activité importante en 2012, en particulier à Winnipeg. La vive demande de logements locatifs, stimulée par l'immigration et la formation de ménages, a maintenu de bas taux d'inoccupation dans la province et favorisé la construction d'ensembles résidentiels. Par ailleurs, la demande de copropriétés est alimentée par les accédants à la propriété et les ménages désirant passer à un logement plus petit. En 2013, cependant, il se produira un gonflement des stocks, ce qui poussera les constructeurs à retarder l'ouverture de certains chantiers. En raison de l'ensemble de ces facteurs, les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à près de 3 000 cette année et l'an prochain.

Reventes : Les transactions sur le marché de la revente du Manitoba demeureront nombreuses en 2013 et en 2014 et se situeront à un niveau proche de celui de 2012, c'est-à-dire à près de 14 000. La demande continuera d'émaner des accédants à la propriété et des ménages déjà propriétaires qui souhaitent profiter de la récente appréciation des habitations sur le marché de la revente pour en acquérir une nouvelle, plus luxueuse ou plus petite. Cependant, la croissance des ventes sera tempérée par la hausse des prix et des charges de remboursement hypothécaire.

Prix : Le marché ayant été favorable aux vendeurs à Winnipeg, le prix de revente moyen a grimpé de 5,7 % en 2012 dans la province. La demande devrait se stabiliser et l'offre progresser, car certains propriétaires décideront de vendre leur logement afin de profiter de leurs récents gains en avoir propre. Cela contribuera à atténuer la pression à la hausse sur les prix pendant la période visée par les prévisions. Le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles situées au Manitoba devrait par conséquent atteindre 255 900 $ cette année et 263 600 $ l'an prochain.

Ontario

Aperçu

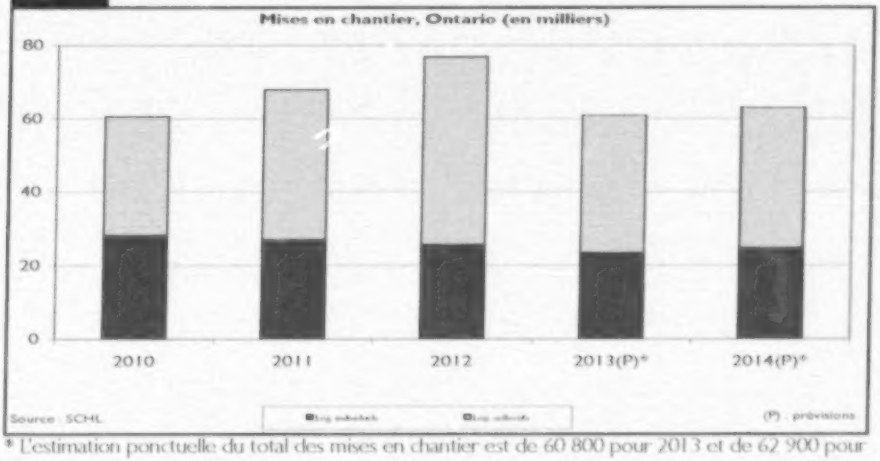
L'activité ralentira en 2013 sur le marché ontarien de l'habitation, puis elle croîtra modestement en 2014. Après avoir atteint 76 742 en 2012, le nombre de mises en chantier d'habitations descendra à 60 800 en 2013. L'expansion de l'offre sur les marchés de la revente et le volume élevé d'appartements en construction se solderont à court terme par une baisse des mises en chantier d'habitations. Cependant, la construction résidentielle se stabilisera au début de 2014, le renforcement de la conjoncture économique et du solde migratoire soutenant la demande de logements en Ontario. Les mises en chantier d'habitations augmenteront donc et atteindront 62 900 unités dans la province l'an prochain.

L'amélioration de l'économie des États-Unis favorisera le marché du travail en Ontario, ce qui fera diminuer l'émigration des résidents de cette province au cours des deux prochaines années. L'expérience des années passées indique que ce seront les économies du Sud-Ouest et du Nord de la province qui réagiront le mieux à ces changements positifs des perspectives aux États-Unis. Ainsi, la croissance de l'emploi devrait se raffermir en Ontario en 2013 et 2014, ce qui devrait faire diminuer les pertes migratoires essuyées par l'Ontario au profit des autres provinces cette année et l'an prochain. En outre, l'arrivée d'immigrants internationaux soutiendra la croissance de la population en Ontario, et la part provinciale du solde migratoire national augmentera en 2013 et 2014, pour se rapprocher de son niveau des années passées.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'établira à 23 300 en 2013 et à 24 600 en 2014. Les faibles stocks de maisons individuelles et le resserrement du marché dans cette catégorie d'habitations permettront à ce segment de se porter mieux que celui des habitations de plus haute densité pendant la période visée par les prévisions.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 60 800 pour 2013 et de 62 900 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 57 300 et 64 300 pour 2013, et entre 55 900 et 69 900 pour 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Les logements collectifs, en particulier les appartements, ont représenté une proportion croissante des habitations mises en chantier ces dernières années. Les mises en chantier de logements collectifs diminueront toutefois, pour se chiffrer à 37 500 unités en 2013, en raison d'un ralentissement pendant toute l'année 2012 des ventes de copropriétés neuves. De plus, le nombre sans précédent d'appartements en construction limitera la capacité des constructeurs d'ouvrir de nouveaux chantiers en raison d'un manque de main-d'œuvre. En revanche, les ventes de copropriétés neuves et les mises en chantier d'appartements seront soutenues par une progression de la demande chez les baby-boomers vieillissants ainsi que chez les accédants à la propriété âgés de 25 à 34 ans, qui sont attirés par ce type relativement abordable d'habitation. Les mises en chantier de logements collectifs devraient toutefois se stabiliser à 38 300 unités en 2014.

Reventes : Les ventes de logements existants, qui ont atteint un sommet au début de 2012, ne devraient pas augmenter en début d'année. Après s'être chiffré à 196 383 l'an dernier, le nombre de ventes fléchira cette année et s'établira à 191 300. Grâce à l'amélioration des conditions d'emploi et de l'abordabilité des logements (surtout en 2014), qui attirera les accédants à la propriété sur le marché, les ventes devraient s'accélérer durant la dernière partie de 2013 et en 2014, année où elles augmenteront pour se chiffrer à 201 100.

Prix : Après avoir progressé de plus de 5,0 % et atteint 385 519 $ en 2012, le prix des habitations en Ontario demeurera relativement stable en 2013 et en 2014. L'équilibre se maintiendra sur les marchés de la revente de l'Ontario, en raison d'un repli des ventes et du volume élevé d'inscriptions. La demande de logements devrait continuer de favoriser de plus en plus les logements relativement abordables, au détriment des habitations de prix élevé, un facteur qui exercera aussi des pressions à la baisse sur les prix moyens. Conjuguées à une croissance modeste des revenus, ces pressions se traduiront par une plus grande abordabilité des logements durant la seconde moitié de 2013. À son tour, cette dernière stimulera les ventes et les prix plus tard en 2013 et en 2014. Les prévisions ponctuelles situent le prix MLS® moyen à 382 200 $ cette année et à 390 000 $ l'an prochain.

Québec

Aperçu

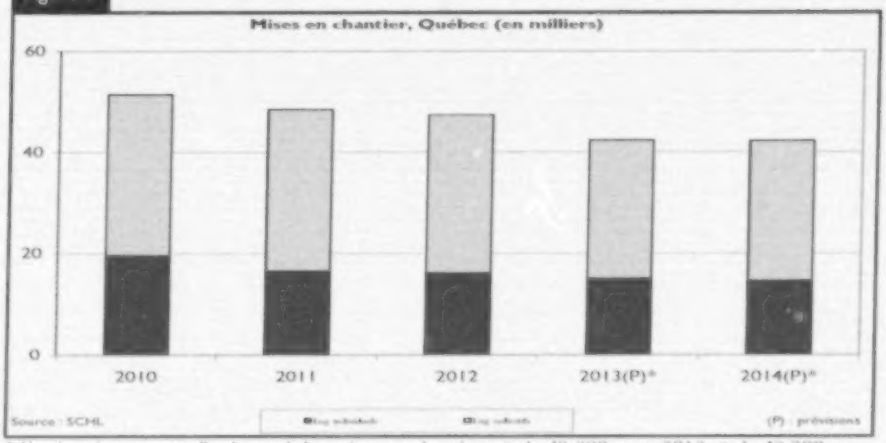
Au Québec, la croissance économique modérée, ainsi que les conditions d'emprunt et les tendances démographiques toujours favorables, soutiendra de nouveau la demande de logements en 2013 et 2014, mais dans une moindre mesure qu'en 2011 et 2012. La détente du marché de la revente et l'offre abondante se traduiront par un repli des ventes de logements neufs.

Comme ce fut le cas durant les dix dernières années, les facteurs démographiques continueront à soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les années à venir, mais ils en changeront aussi la configuration. L'augmentation constante du solde migratoire de la province aura encore une incidence favorable sur la demande de logements locatifs et de logements existants, puisque les flux migratoires positifs devraient rester stables au cours des deux prochaines années. Entre-temps, la demande modérée provenant des jeunes ménages a une incidence sur le mouvement d'accession à la propriété, mais le vieillissement de la population aura de plus en plus d'effet sur le portrait du marché de l'habitation au Québec. Au fur et à mesure que les ménages qui avancent en âge se mettront à la recherche d'un logement convenant à leurs nouveaux besoins, des changements sur le plan des modes d'occupation seront observés.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2013, la progression modérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs feront encore diminuer les mises en chantier de logements individuels, qui se chiffreront à 15 000 en 2013 et à 14 600 en 2014. Le segment des maisons individuelles

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 42 300 pour 2013 et de 42 200 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 39 900 et 44 700 pour 2013, et entre 37 500 et 46 900 pour 2014.

est encore touché par la popularité grandissante des logements collectifs, plus abordables, et la tendance à la densification résidentielle.

Mises en chantier, logements collectifs : Stimulée par la popularité des appartements en copropriété, l'offre est abondante à l'heure actuelle dans ce segment. Après trois années durant lesquelles la construction a été soutenue, soit de 2010 à 2012, la conjoncture du marché des collectifs se détend. Les mises en chantier de logements collectifs ralentiront au cours des années à venir. Leur nombre va s'établir à 27 300 en 2013 et à 27 600 en 2014.

Reventes : Après s'être maintenues à un niveau stable en 2012, les ventes Centris®[10] diminueront légèrement cette année. En 2013, leur nombre devrait atteindre 75 800. Outre les répercussions sur l'économie en général dont il a été question précédemment, la croissance du stock de logements soutiendra les ventes. Ainsi, la progression des reventes reprendra l'année prochaine. Au total, plus de 79 000 ventes Centris® devraient être conclues en 2014.

Prix : Le niveau relativement bas de la demande de logements existants et l'offre croissante ont atténué les pressions exercées sur la progression des prix au cours des derniers trimestres, et ces facteurs devraient continuer à faire diminuer ces pressions durant l'année à venir. En raison du retour à un marché plus équilibré, la hausse des prix sur le marché de la revente se modérera encore en 2013. Le prix moyen Centris® atteindra 270 100 $ cette année et 275 100 $ en 2014.

[10]Le système Centris® regroupe tous les logements inscrits par les agents immobiliers du Québec.

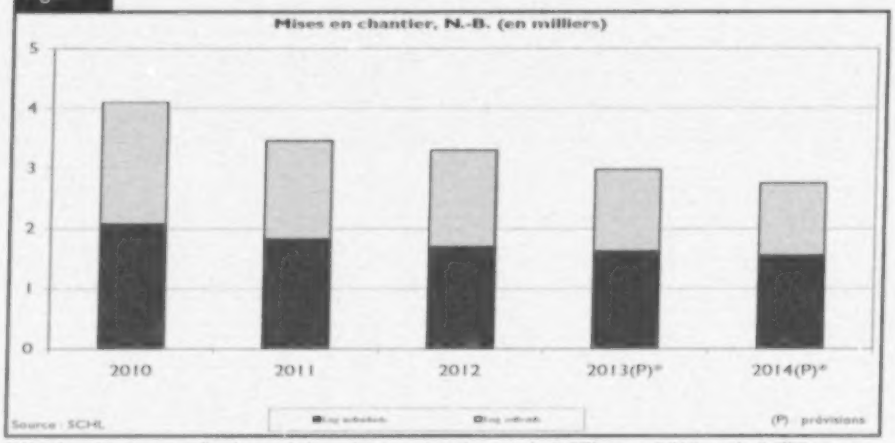
Nouveau-Brunswick

Aperçu

Au Nouveau-Brunswick, la croissance du PIB devrait se chiffrer à 1,0 % en 2013 et à 1,4 % en 2014, tandis que celle de l'emploi ne devrait pas dépasser 1,0 % durant ces deux années. L'activité économique dans cette province repose traditionnellement sur les secteurs des ressources naturelles et manufacturier. L'exploitation minière ralentira en 2013, puisque la fermeture des mines ne sera pas compensée par une expansion de la capacité minière d'ici 2014. L'accroissement de la production de potasse ne représentera pas, lui non plus, un facteur de croissance avant 2014. En revanche, la récente reprise des ventes de logements existants et le renforcement de la construction résidentielle aux États-Unis devraient favoriser une légère relance de l'activité dans les secteurs forestier et manufacturier, y compris dans le bois d'œuvre, d'ici le milieu de 2013.

Les perspectives économiques de la province sont limitées par la faible croissance démographique et par le déficit migratoire enregistré en 2012, qui se poursuivra en 2013. En effet, le bilan migratoire ne devrait pas s'améliorer avant le deuxième semestre de 2014. En conséquence, les perspectives du secteur de l'habitation devraient continuer de laisser présager une baisse de la construction de maisons individuelles, qui accusera son sixième recul annuel d'affilée depuis le sommet atteint en 2007. Dans le segment des logements collectifs, les mises en chantier ont été à peu près aussi nombreuses en 2012 qu'en 2011, mais elles se remettront à ralentir en 2013 et 2014, en raison de la hausse continue des taux d'inoccupation dans les trois principaux marchés de la province, c'est-à-dire Fredericton, Saint John et Moncton.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 975 pour 2013 et de 2 750 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 650 et 3 300 pour 2013, et entre 2 100 et 3 400 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Même si le bilan migratoire a été positif dans certains centres, les piètres conditions sur le marché du travail ont continué d'exercer un effet modérateur sur le marché de l'habitation en 2012. Comme aucune hausse importante de l'emploi n'est prévue à court terme, les mises en chantier de maisons individuelles devraient régresser, pour se fixer à 1 625 en 2013 et à 1 550 en 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs ont été vigoureuses en 2012 au Nouveau-Brunswick en raison de la forte hausse d'activité observée à Moncton dans la catégorie des appartements. Toutefois, compte tenu de la montée des taux d'inoccupation, les constructeurs pourraient devenir de plus en plus prudents, ce qui ferait diminuer le nombre d'appartements mis en chantier pendant la période visée par les prévisions. Le cumul des logements collectifs mis en chantier devrait se chiffrer à 1 350 en 2013 et à 1 200 en 2014.

Reventes : Dans l'ensemble, les conditions sur le marché de la revente continueront de favoriser les acheteurs en 2013, les taux hypothécaires étant toujours bas. Cependant, aucune hausse importante de la demande globale est anticipée sur la période de prévision. Le nombre de ventes MLS® devrait par conséquent descendre à 6 100 en 2013, puis diminuer à nouveau en 2014 pour s'établir à 6 000.

Prix : Dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, le volume de logements à vendre devrait demeurer élevé cette année en regard des niveaux enregistrés dans le passé. Cette situation aura une incidence sur la progression des prix en 2013 et 2014, mais la tendance à la hausse se maintiendra pour les prix MLS® au cours de cette période. Le prix MLS® moyen devrait ainsi monter à 164 000 $ en 2013 et à 166 000 $ en 2014.

Nouvelle-Écosse

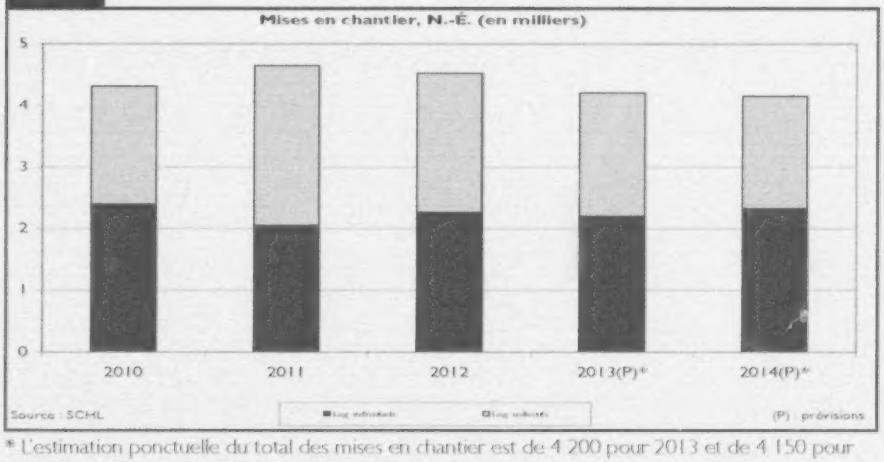
Aperçu

Dans l'ensemble, l'économie provinciale devrait croître de 1,4 % cette année et de 1,7 % l'an prochain. La Nouvelle-Écosse enregistrera ainsi le meilleur rendement économique des provinces atlantiques en 2013, car l'emploi commencera à s'y accroître de façon notable – il augmentera de près de 1,0 %. Cette hausse annuelle de l'emploi, même si elle sera la deuxième à survenir en autant d'années, sera davantage concentrée dans la catégorie des postes à temps plein, alors que celle de 2012 résultait d'une forte hausse des emplois à temps partiel. L'emploi devrait enregistrer de modestes gains en 2014, car la province continuera de miser sur les nouvelles occasions offertes dans le domaine de l'exploitation des ressources.

La croissance démographique en Nouvelle-Écosse demeurera modérée, car les perspectives d'amélioration du bilan migratoire dépendent de la migration interprovinciale, qui ne devrait pas connaître un changement positif marqué avant la fin de 2014. Ainsi, une foret hausse de la migration vers la province n'est pas prévue en 2013 ni en 2014. Toute amélioration future à ce chapitre serait liée à l'intensification des activités préparatoires qui est attendue sur les chantiers navals de Halifax, en prévision du nouveau contrat fédéral de construction navale. D'ailleurs, la hausse actuelle du PIB est attribuable aux autres activités de réparation et d'entretien de bateaux qui sont en cours et aux autres projets dans le secteur des ressources qui commencent à se mettre en branle cette année.

Dans le secteur de l'habitation de la Nouvelle-Écosse, le rendement des trois dernières années a été lié à la vigueur sans précédent de la construction d'appartements. Étant donné que les taux d'inoccupation commencent à augmenter et que le nombre actuel d'unités en construction atteint des sommets en raison de la production d'appartements, la construction d'appartements devrait commencer à ralentir au cours des deux prochaines années. Les mises en chantier de maisons individuelles ont culminé en 2004 et suivent depuis une tendance à la baisse; elles ont touché leur creux en 2011. La faiblesse des taux hypothécaires a favorisé une légère reprise en 2012, et l'activité devrait demeurer à peu près au même niveau cette année et l'an prochain. La construction ne connaîtra pas de forte hausse avant que des preuves que les projets annoncés dans les secteurs des infrastructures et des ressources soient présentées et commencent à se concrétiser dans la province.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 200 pour 2013 et de 4 150 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 700 et 4 700 pour 2013, et entre 3 150 et 5 150 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La croissance modeste de la construction de maisons individuelles à Halifax a été en partie annulée par les baisses d'activité enregistrées ailleurs dans la province. Selon les prévisions, le niveau des mises en chantier demeurera relativement stable dans ce segment et il ne diminuera qu'un peu pour atteindre 2 200 unités en 2013. Puisque l'expansion économique devrait commencer à s'améliorer en 2014, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait augmenter lentement, pour atteindre 2 325.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction d'appartements est restée vigoureuse en 2012 et, même s'il devrait ralentir en 2013, le nombre de mises en chantier dans cette catégorie demeurera supérieur à sa moyenne à long terme. L'activité sera soutenue par les taux hypothécaires historiquement bas et la demande de logements locatifs émanant des baby-boomers et des ménages désirant passer à un logement plus petit. Les mises en chantier de logements collectifs devraient régresser en 2013 et 2014 pour se chiffrer respectivement à 2 000 et à 1 825.

Reventes : Les ventes de logements existants ont connu un bon début d'année 2012, mais elles ont terminé l'année en accusant un certain ralentissement. Étant donné la lente expansion de l'économie et les chiffres décevants liés à l'emploi, notamment en raison de l'intensification de la création d'emplois à temps partiel, les transactions sur le marché de la revente devraient rester relativement stables en 2013 et 2014, pour se situer respectivement à 10 400 et à 10 700.

Prix : La progression globale des ventes en 2012, conjuguée à l'effet de la répartition des ventes dans certains sous-marchés relativement chers où la demande est plutôt forte, a contribué à la croissance du prix moyen. Comme les ventes devraient rester assez stables, les prix des habitations devraient continuer à afficher une modeste hausse. Selon les prévisions, le prix moyen des logements existants montera à 226 500 $ en 2013 et à 232 750 $ en 2014.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

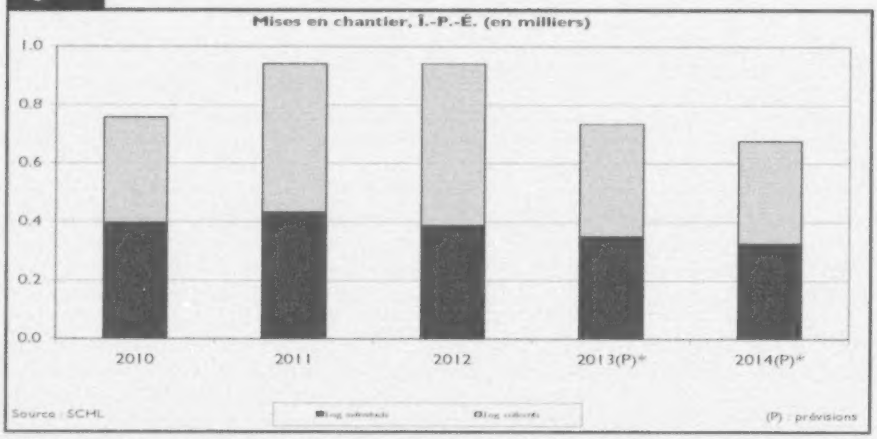
L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait croître de 1,0 % en 2013 et de 1,2 % en 2014. Après s'être quelque peu améliorées en 2012, les perspectives de croissance de la fabrication et des exportations dans certains secteurs clés, dont l'aérospatial, l'agriculture et la transformation des fruits de mer, continuent d'être plus prometteuses pour 2013.

Depuis 2006, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard, et en particulier celle de la région de Charlottetown, a été soutenue par l'afflux de nouveaux arrivants lié au Programme des candidats des provinces. Ce programme dans sa version originale ayant maintenant pris fin, le solde migratoire devrait retrouver son niveau habituel. Il en résultera un recul de l'immigration internationale en 2013 et 2014 et des perspectives de croissance démographique moins favorables dans l'ensemble, ce qui pèsera sur la demande de logements durant la période à l'étude. Cette conjoncture devrait aussi entraîner un ralentissement de l'expansion économique par rapport à la période allant de 2010 à 2012.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront à nouveau en 2013 et 2014. Le marché de l'habitation provincial ne sera plus aussi soutenu par la migration puisque le bilan migratoire reculera, ce qui entraînera un fléchissement de l'activité en regard du niveau atteint en 2012. Le nombre de logements individuels commencés descendra à 350 cette année, puis régressera encore en 2014 pour se fixer à 325.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 735 pour 2013 et de 675 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 650 et 820 pour 2013, et entre 505 et 845 pour 2014.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2012, l'activité s'est de nouveau intensifiée dans le segment des collectifs neufs grâce à la construction soutenue de logements locatifs. Le taux d'inoccupation des appartements devrait continuer de monter à Charlottetown en raison d'un développement de l'offre, ce qui devrait se solder par un repli du nombre de logements collectifs mis en chantier; ce nombre devrait s'établir à 385 en 2013 et à 350 en 2014.

Reventes : Dans la province, le total des ventes MLS® devrait accuser un léger repli cette année. Le ralentissement de la migration à l'Île-du-Prince-Édouard modérera la demande, alors que le nombre d'inscriptions demeurera élevé. Les taux d'intérêt étant encore bas, les acheteurs peuvent maintenant prendre leur temps pour choisir. Selon les prévisions, le nombre de ventes se situera à 1 475 cette année, puis descendra à 1 375 en 2014.

Prix : Le prix MLS® moyen devrait connaître une hausse plus modeste en 2013 par suite d'un déplacement de la demande vers les habitations de prix relativement bas. De plus, l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions limitera la croissance des prix en comparaison à ce qu'elle a été à certaines périodes au cours de la dernière décennie. Le prix MLS® moyen devrait donc s'établir à 153 750 $ cette année et à 155 250 $ en 2014.

Terre-Neuve-et-Labrador

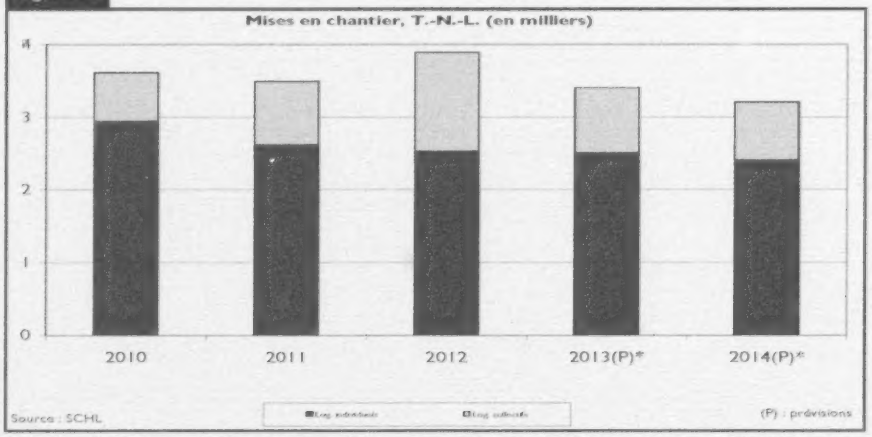
Aperçu

La province de Terre-Neuve-et-Labrador affichera en 2013 le deuxième résultat en importance au chapitre de la croissance économique au Canada atlantique et la meilleure performance économique dans cette région en 2014, en ce qui concerne la progression du PIB. Cette dernière devrait se chiffrer à 1,2 % cette année et à 2,0 % l'an prochain. Nombre de chantiers et d'autres activités dans les domaines de l'énergie et de l'exploration ont commencé à s'intensifier, et ces chantiers, vu leur taille et leur portée, continueront de stimuler l'expansion économique au cours des cinq prochaines années.

La modeste reprise de la croissance économique en 2013 sera favorisée par l'augmentation des investissements privés dans l'énergie, les mines et les branches connexes, ainsi que par la hausse de la production pétrolière faisant suite au ralentissement de 2012. La province a également commencé à bénéficier de la hausse des redevances pétrolières et minières, malgré le prix moyen du pétrole, plus bas que prévu en 2012.

La croissance démographique a ralenti récemment, car le bilan de la migration interprovinciale demeure négatif et celui de la migration internationale, bien que positif, est modeste. En conséquence, l'activité ralentira sur les marchés des maisons individuelles et des logements collectifs en 2013 et 2014, jusqu'à ce que la prochaine phase de croissance soit bien enracinée dans l'économie.

Figure 10



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 400 pour 2013 et de 3 200 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 050 et 3 750 pour 2013, et entre 2 500 et 3 900 pour 2014.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La croissance de la population, du revenu et de l'emploi, conjuguée aux très bas taux hypothécaires, soutiendra la demande de logements en 2013 et 2014. L'activité sur le marché provincial des maisons individuelles neuves demeurera vive, si bien que le nombre de mises en chantier d'habitations de ce type devrait se situer à 2 500 cette année et à 2 400 l'an prochain.

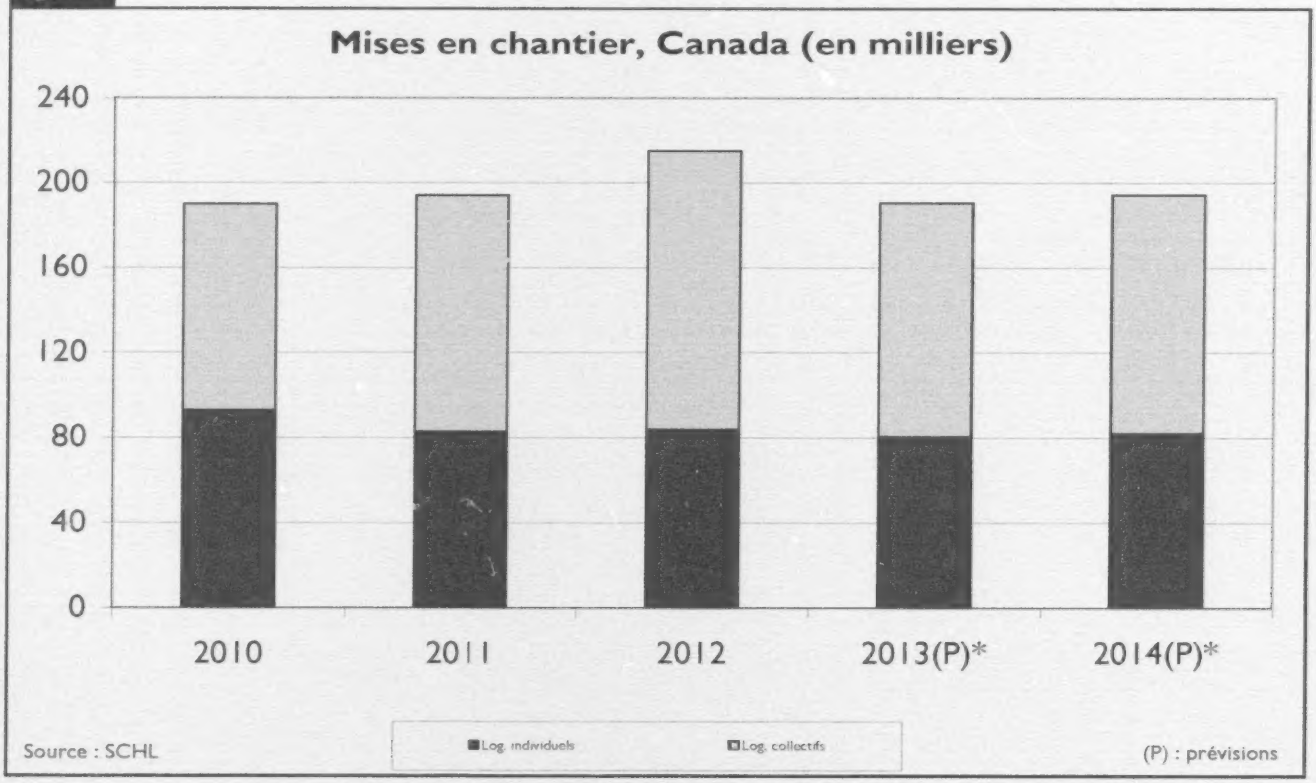
Mises en chantier, logements collectifs : Le cumul annuel des logements collectifs commencés devrait atteindre 900 en 2013 et 800 en 2014. La construction dans ce segment sera soutenue par la demande d'habitations avec appartement en sous-sol[11], car un ralentissement d'activité est attendu dans la catégorie des copropriétés durant la période à l'étude. Dans les mois à venir, les ménages de petite taille et le vieillissement de la population continueront de stimuler la demande d'appartements locatifs dans la région de St. John's.

Reventes : Le niveau actuel de l'activité sur le marché de revente demeure élevé par comparaison aux années passées, grâce au raffermissement de l'économie observé depuis 2007 en raison de l'expansion du secteur de l'énergie. Selon les prévisions actuelles, 2013 marquera la septième année d'affilée où les ventes resteront supérieures à 4 000. Les ventes MLS® devraient atteindre 4 250 en 2013 et 4 100 en 2014.

Prix : Après avoir connu plusieurs années de solide croissance, le prix MLS® moyen a vu sa progression ralentir en 2011 et 2012. Les stocks resteront élevés, et la migration et la demande de logements ne devraient pas augmenter de beaucoup avant 2015. Ainsi, la croissance des prix devrait continuer de se modérer durant la période à l'étude. Le prix MLS® moyen s'établira à 278 500 $ cette année et à 285 000 $ l'an prochain, selon les prévisions.

[11] À partir de janvier 2013, la SCHL changera et harmonisera la méthode utilisée pour colliger les logements accessoires dans le Relevé des mises en chantier et des achèvements. La nouvelle méthode aura une incidence sur la répartition des mises en chantier prévues par type de logement; entre autres, les logements classés dans la catégorie des appartements en sous-sol seront reclassés dans celle des logements collectifs.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 190 300 pour 2013 et de 194 100 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 178 600 et 202 000 pour 2013, et entre 171 200 et 217 000 pour 2014.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**3 606**	**3 488**	**3 885**	**3 400**	**3 200**	**3 400**	**3 650**	**3 350**	**3 200**	**3 200**	**3 400**	**3 200**	**3 000**
%	18,0	-3,3	11,4	-12,5	-5,9	-7,9	7,4	-8,2	-4,5	0,0	6,3	-5,9	-6,3
Î.-P.-É.	**756**	**940**	**941**	**735**	**675**	**750**	**750**	**725**	**709**	**670**	**680**	**680**	**670**
%	-13,8	24,3	0,1	-21,9	-8,1	-22,5	0,0	-3,3	-2,2	-5,5	1,5	0,0	-1,5
N.-É.	**4 309**	**4 644**	**4 522**	**4 200**	**4 150**	**3 800**	**4 650**	**4 250**	**4 100**	**3 600**	**4 300**	**4 400**	**4 300**
%	25,3	7,8	-2,6	-7,1	-1,2	-27,2	22,4	-8,6	-3,5	-12,2	19,4	2,3	-2,3
N.-B.	**4 101**	**3 452**	**3 299**	**2 975**	**2 750**	**2 900**	**3 050**	**3 000**	**2 950**	**2 600**	**2 900**	**2 950**	**2 550**
%	16,5	-15,8	-4,4	-9,8	-7,6	-1,3	5,2	-1,6	-1,7	-11,9	11,5	1,7	-13,6
QC	**51 363**	**48 387**	**47 367**	**42 300**	**42 200**	**43 250**	**42 500**	**42 000**	**41 250**	**41 750**	**41 750**	**42 000**	**43 500**
%	18,3	-5,8	-2,1	-10,7	-0,2	-5,4	-1,7	-1,2	-1,8	1,2	0,0	0,6	3,6
ONT.	**60 433**	**67 821**	**76 742**	**60 800**	**62 900**	**67 000**	**61 100**	**57 700**	**57 500**	**60 700**	**62 200**	**64 200**	**64 200**
%	20,0	12,2	13,2	-20,8	3,5	-3,1	-8,8	-5,6	-0,3	5,6	2,5	3,2	0,0
MAN.	**5 888**	**6 083**	**7 242**	**7 100**	**7 100**	**7 300**	**6 800**	**7 000**	**7 100**	**7 200**	**6 900**	**7 000**	**7 100**
%	41,1	3,3	19,1	-2,0	0,0	12,9	-6,8	2,9	1,4	1,4	-4,2	1,4	1,4
SASK.	**5 907**	**7 031**	**9 968**	**8 300**	**8 500**	**8 200**	**8 400**	**8 100**	**8 500**	**8 450**	**8 600**	**8 550**	**8 400**
%	52,8	19,0	41,8	-16,7	2,4	-26,2	2,4	-3,6	4,9	-0,6	1,8	-0,6	-1,8
ALB.	**27 088**	**25 704**	**33 396**	**31 800**	**32 200**	**31 700**	**31 900**	**32 000**	**31 700**	**32 100**	**32 400**	**32 300**	**32 000**
%	33,5	-5,1	29,9	-4,8	1,3	-7,8	0,6	0,3	-0,9	1,3	0,9	-0,3	-0,9
C.-B.	**26 479**	**26 400**	**27 465**	**28 800**	**30 500**	**27 300**	**28 600**	**29 300**	**29 950**	**30 250**	**30 350**	**30 500**	**30 750**
%	64,7	-0,3	4,0	4,9	5,9	12,0	4,8	2,4	2,2	1,0	0,3	0,5	0,8
Canada*	**189 930**	**193 950**	**214 827**	**190 300**	**194 100**	**195 600**	**191 400**	**187 400**	**187 000**	**190 500**	**193 500**	**195 800**	**196 500**
%	27,4	2,1	10,8	-11,4	2,0	-4,1	-2,1	-2,1	-0,2	1,9	1,6	1,2	0,4

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 190 300 en 2013 et 194 100 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 178 600 et 202 000 pour 2013 et entre 171 200 et 217 000 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**2 941**	**2 612**	**2 523**	**2 500**	**2 400**	**2 600**	**2 550**	**2 450**	**2 400**	**2 400**	**2 500**	**2 400**	**2 300**
%	12,9	-11,2	-3,4	-0,9	-4,0	4,4	-1,9	-3,9	-2,0	0,0	4,2	-4,0	-4,2
Î.-P.-É.	**396**	**431**	**387**	**350**	**325**	**350**	**350**	**350**	**345**	**320**	**330**	**330**	**320**
%	-7,9	8,8	-10,2	-9,6	-7,1	-7,7	0,0	0,0	-1,4	-7,2	3,1	0,0	-3,0
N.-É.	**2 392**	**2 045**	**2 258**	**2 200**	**2 325**	**2 200**	**2 250**	**2 250**	**2 100**	**2 100**	**2 300**	**2 400**	**2 500**
%	9,1	-14,5	10,4	-2,6	5,7	-4,3	2,3	0,0	-6,7	0,0	9,5	4,3	4,2
N.-B.	**2 068**	**1 823**	**1 697**	**1 625**	**1 550**	**1 600**	**1 650**	**1 650**	**1 600**	**1 500**	**1 600**	**1 650**	**1 450**
%	-4,0	-11,8	-6,9	-4,2	-4,6	8,6	3,1	0,0	-3,0	-6,3	6,7	3,1	-12,1
QC	**19 549**	**16 554**	**16 059**	**15 000**	**14 600**	**15 250**	**15 000**	**15 000**	**14 750**	**14 750**	**14 750**	**14 500**	**14 500**
%	11,5	-15,3	-3,0	-6,6	-2,7	-0,7	-1,6	0,0	-1,7	0,0	0,0	-1,7	0,0
ONT.	**28 089**	**26 884**	**25 567**	**23 300**	**24 600**	**23 500**	**22 100**	**23 200**	**24 500**	**25 700**	**25 200**	**24 200**	**23 200**
%	24,1	-4,3	-4,9	-8,9	5,6	-5,4	-6,0	5,0	5,6	4,9	-1,9	-4,0	-4,1
MAN.	**3 976**	**3 831**	**4 169**	**4 100**	**4 200**	**4 200**	**4 000**	**4 100**	**4 100**	**4 300**	**4 100**	**4 200**	**4 200**
%	30,7	-3,6	8,8	-1,7	2,4	0,2	-4,8	2,5	0,0	4,9	-4,7	2,4	0,0
SASK.	**3 830**	**4 152**	**5 171**	**4 600**	**4 700**	**4 500**	**4 800**	**4 400**	**4 700**	**4 650**	**4 800**	**4 650**	**4 700**
%	35,4	8,4	24,5	-11,0	2,2	-8,6	6,7	-8,3	6,8	-1,1	3,2	-3,1	1,1
ALB.	**17 851**	**15 193**	**17 493**	**17 500**	**17 600**	**17 300**	**17 600**	**17 600**	**17 500**	**17 400**	**17 700**	**17 700**	**17 600**
%	24,4	-14,9	15,1	0,0	0,6	-1,6	1,7	0,0	-0,6	-0,6	1,7	0,0	-0,6
C.-B.	**11 462**	**8 867**	**8 333**	**9 100**	**9 500**	**8 500**	**9 200**	**9 400**	**9 450**	**9 450**	**9 450**	**9 500**	**9 650**
%	45,2	-22,6	-6,0	9,2	4,4	5,5	8,2	2,2	0,5	0,0	0,0	0,5	1,6
Canada*	**92 554**	**82 392**	**83 657**	**80 300**	**81 800**	**80 000**	**79 500**	**80 400**	**81 400**	**82 600**	**82 700**	**81 500**	**80 400**
%	22,3	-11,0	1,5	-4,2	1,9	-1,9	-0,6	1,1	1,3	1,4	0,2	-1,5	-1,4

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 80 300 en 2013 et 81 800 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 74 800 et 85 800 pour 2013 et entre 71 700 et 91 900 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**665**	**876**	**1 362**	**900**	**800**	**800**	**1 100**	**900**	**800**	**800**	**900**	**800**	**700**
%	47,5	31,7	55,5	-33,9	-11,1	-33,4	37,5	-18,2	-11,1	0,0	12,5	-11,1	-12,5
Î.-P.-É.	**360**	**509**	**554**	**385**	**350**	**400**	**400**	**375**	**364**	**350**	**350**	**350**	**350**
%	-19,5	41,4	8,8	-30,6	-9,0	-32,1	0,0	-6,3	-2,9	-3,8	0,0	0,0	0,0
N.-É.	**1 917**	**2 599**	**2 264**	**2 000**	**1 825**	**1 600**	**2 400**	**2 000**	**2 000**	**1 500**	**2 000**	**2 000**	**1 800**
%	54,0	35,6	-12,9	-11,7	-8,8	-45,2	50,0	-16,7	0,0	-25,0	33,3	0,0	-10,0
N.-B.	**2 033**	**1 629**	**1 602**	**1 350**	**1 200**	**1 300**	**1 400**	**1 350**	**1 350**	**1 100**	**1 300**	**1 300**	**1 100**
%	48,7	-19,9	-1,7	-15,7	-11,1	-11,3	7,7	-3,6	0,0	-18,5	18,2	0,0	-15,4
QC	**31 814**	**31 833**	**31 308**	**27 300**	**27 600**	**28 000**	**27 500**	**27 000**	**26 500**	**27 000**	**27 000**	**27 500**	**29 000**
%	23,0	0,1	-1,6	-12,8	1,1	-7,8	-1,8	-1,8	-1,9	1,9	0,0	1,9	5,5
ONT.	**32 344**	**40 937**	**51 175**	**37 500**	**38 300**	**43 500**	**39 000**	**34 500**	**33 000**	**35 000**	**37 000**	**40 000**	**41 000**
%	16,6	26,6	25,0	-26,7	2,1	-1,8	-10,3	-11,5	-4,3	6,1	5,7	8,1	2,5
MAN.	**1 912**	**2 252**	**3 073**	**3 000**	**2 900**	**3 100**	**2 800**	**2 900**	**3 000**	**2 900**	**2 800**	**2 800**	**2 900**
%	68,9	17,8	36,5	-2,4	-3,3	36,4	-9,7	3,6	3,4	-3,3	-3,4	0,0	3,6
SASK.	**2 077**	**2 879**	**4 797**	**3 700**	**3 800**	**3 700**	**3 600**	**3 700**	**3 800**	**3 800**	**3 800**	**3 900**	**3 700**
%	100,3	38,6	66,6	-22,9	2,7	-40,2	-2,7	2,8	2,7	0,0	0,0	2,6	-5,1
ALB.	**9 237**	**10 511**	**15 903**	**14 300**	**14 600**	**14 400**	**14 300**	**14 400**	**14 200**	**14 700**	**14 700**	**14 600**	**14 400**
%	55,1	13,8	51,3	-10,1	2,1	-14,4	-0,7	0,7	-1,4	3,5	0,0	-0,7	-1,4
C.-B.	**15 017**	**17 533**	**19 132**	**19 700**	**21 000**	**18 800**	**19 400**	**19 900**	**20 500**	**20 800**	**20 900**	**21 000**	**21 100**
%	83,5	16,8	9,1	3,0	6,6	15,2	3,2	2,6	3,0	1,5	0,5	0,5	0,5
Canada*	**97 376**	**111 558**	**131 170**	**110 000**	**112 300**	**115 600**	**111 900**	**107 000**	**105 500**	**108 000**	**110 800**	**114 300**	**116 100**
%	32,6	14,6	17,6	-16,1	2,1	-5,6	-3,2	-4,4	-1,4	2,3	2,6	3,2	1,6

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 110 000 en 2013 et 112 300 en 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 103 800 et 116 200 pour 2013 et entre 99 500 et 125 100 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	Jumelés	126	87	88	90	75
	En rangée	149	135	121	110	100
	Appartements	390	654	1 153	700	625
	Total	665	876	1 362	900	800
Î.-P.-É.	Jumelés	69	70	94	85	80
	En rangée	50	47	127	50	45
	Appartements	241	392	333	250	225
	Total	360	509	554	385	350
N.-É.	Jumelés	373	418	420	400	450
	En rangée	200	241	218	200	200
	Appartements	1 344	1 940	1 626	1 400	1 175
	Total	1 917	2 599	2 264	2 000	1 825
N.-B.	Jumelés	475	472	426	400	400
	En rangée	221	211	162	150	130
	Appartements	1 337	946	1 014	800	670
	Total	2 033	1 629	1 602	1 350	1 200
QC	Jumelés	4 359	4 002	3 866	3 700	3 600
	En rangée	2 029	1 855	1 904	1 600	1 600
	Appartements	25 426	25 976	25 538	22 000	22 400
	Total	31 814	31 833	31 308	27 300	27 600
ONT.	Jumelés	3 006	3 142	3 397	3 300	3 500
	En rangée	10 255	9 288	10 577	10 500	11 500
	Appartements	19 083	28 507	37 201	23 700	23 300
	Total	32 344	40 937	51 175	37 500	38 300
MAN.	Jumelés	181	243	346	271	262
	En rangée	387	672	538	429	415
	Appartements	1 344	1 337	2 189	2 300	2 223
	Total	1 912	2 252	3 073	3 000	2 900
SASK.	Jumelés	226	243	684	546	560
	En rangée	485	878	813	677	696
	Appartements	1 366	1 758	3 300	2 477	2 544
	Total	2 077	2 879	4 797	3 700	3 800
ALB.	Jumelés	2 737	2 811	3 886	3 519	3 516
	En rangée	2 596	2 473	3 315	2 886	2 968
	Appartements	3 904	5 227	8 702	7 894	8 117
	Total	9 237	10 511	15 903	14 300	14 600
C.-B.	Jumelés	1 454	1 082	1 078	1 200	1 400
	En rangée	3 485	3 647	3 201	3 400	3 700
	Appartements	10 078	12 804	14 853	15 100	15 900
	Total	15 017	17 533	19 132	19 700	21 000
Canada*	Jumelés	13 006	12 570	14 285	13 376	13 767
	En rangée	19 857	19 447	20 976	20 003	21 354
	Appartements	64 513	79 541	95 909	76 621	77 179
	Total	97 376	111 558	131 170	110 000	112 300

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre** et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**4 236**	**4 480**	**4 650**	**4 250**	**4 100**	**4 000**	**4 400**	**4 500**	**4 100**	**4 000**	**4 200**	**4 200**	**4 000**
%	-4,1	5,8	3,8	-8,6	-3,5	-8,5	10,0	2,3	-8,9	-2,4	5,0	0,0	-4,8
Î.-P.-É.	**1 487**	**1 521**	**1 614**	**1 475**	**1 375**	**1 400**	**1 550**	**1 550**	**1 400**	**1 300**	**1 400**	**1 500**	**1 300**
%	5,9	2,3	6,1	-8,6	-6,8	0,0	10,7	0,0	-9,7	-7,1	7,7	7,1	-13,3
N.-É.	**10 036**	**10 312**	**10 437**	**10 400**	**10 700**	**9 800**	**10 350**	**11 000**	**10 450**	**10 000**	**11 000**	**11 300**	**10 500**
%	0,1	2,8	1,2	-0,4	2,9	4,1	5,6	6,3	-5,0	-4,3	10,0	2,7	-7,1
N.-B.	**6 702**	**6 599**	**6 403**	**6 100**	**6 000**	**5 900**	**6 200**	**6 300**	**6 000**	**5 800**	**6 000**	**6 200**	**6 000**
%	-4,3	-1,5	-3,0	-4,7	-1,6	-3,0	5,1	1,6	-4,8	-3,3	3,4	3,3	-3,2
QC	**80 027**	**77 171**	**77 427**	**75 800**	**79 100**	**75 000**	**75 000**	**76 000**	**77 000**	**78 000**	**79 000**	**79 500**	**80 000**
%	1,2	-3,6	0,3	-2,1	4,4	2,5	0,0	1,3	1,3	1,3	1,3	0,6	0,6
ONT.	**196 662**	**201 761**	**197 620**	**191 300**	**201 100**	**186 000**	**188 135**	**193 000**	**198 000**	**202 000**	**203 300**	**200 000**	**199 000**
%	-0,2	2,6	-2,1	-3,2	5,1	-0,1	1,1	2,6	2,6	2,0	0,6	-1,6	-0,5
MAN.	**13 164**	**13 944**	**14 008**	**14 100**	**14 200**	**14 000**	**14 100**	**14 100**	**14 200**	**14 100**	**14 200**	**14 200**	**14 300**
%	0,6	5,9	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,0	0,7	-0,7	0,7	0,0	0,7
SASK.	**10 872**	**13 131**	**13 950**	**13 700**	**13 800**	**13 600**	**13 600**	**13 800**	**13 800**	**13 700**	**13 700**	**13 900**	**13 900**
%	-2,0	20,8	6,2	-1,8	0,7	2,8	0,0	1,5	0,0	-0,7	0,0	1,5	0,0
ALB.	**49 723**	**53 756**	**60 369**	**61 000**	**62 400**	**60 300**	**60 900**	**61 300**	**61 500**	**61 566**	**61 996**	**62 465**	**63 600**
%	-13,6	8,1	12,3	1,0	2,3	1,9	1,0	0,7	0,3	0,1	0,7	0,8	1,8
C.-B.	**74 640**	**76 721**	**67 637**	**73 000**	**79 500**	**67 650**	**72 000**	**75 500**	**77 000**	**77 600**	**78 300**	**80 000**	**82 000**
%	-12,2	2,8	-11,8	7,9	8,9	9,8	6,4	4,9	2,0	0,8	0,9	2,2	2,5
Canada*	**447 549**	**459 396**	**453 372**	**451 100**	**472 300**	**437 700**	**446 200**	**457 100**	**463 500**	**468 110**	**473 100**	**473 300**	**474 600**
%	-3,9	2,6	-1,3	-0,5	4,7	2,0	2,0	2,4	1,4	1,0	1,1	0,0	0,3

Source : Association canadienne de l'immeuble, QFREB par Centris®, FCIQ par Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 451 100 pour 2013 et de 472 300 pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 418 200 et 484 000 pour 2013, et entre 439 600 et 505 000 pour 2014.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants
($ et variation en pourcentage)

	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)	2013T1(P)	2013T2(P)	2013T3(P)	2013T4(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)
T.-N.-L.	**235 341**	**251 581**	**268 776**	**278 500**	**285 000**	**275 000**	**280 000**	**281 050**	**277 500**	**280 000**	**290 000**	**285 000**	**284 750**
%	14,0	6,9	6,8	3,6	2,3	-1,3	1,8	0,4	-1,3	0,9	3,6	-1,7	-0,1
Î.-P.-É.	**147 196**	**149 618**	**152 250**	**153 750**	**155 250**	**142 000**	**155 000**	**160 000**	**157 200**	**152 500**	**155 000**	**157 500**	**155 700**
%	0,8	1,6	1,8	1,0	1,0	5,8	9,2	3,2	-1,8	-3,0	1,6	1,6	-1,1
N.-É.	**206 186**	**212 512**	**220 413**	**226 500**	**232 750**	**221 000**	**226 475**	**230 000**	**228 000**	**225 000**	**232 650**	**237 500**	**235 100**
%	4,8	3,1	3,7	2,8	2,8	1,1	2,5	1,6	-0,9	-1,3	3,4	2,1	-1,0
N.-B.	**157 240**	**160 545**	**161 116**	**164 000**	**166 000**	**161 000**	**164 500**	**166 800**	**163 495**	**160 000**	**165 665**	**170 000**	**168 000**
%	1,5	2,1	0,4	1,8	1,2	-2,4	2,2	1,4	-2,0	-2,1	3,5	2,6	-1,2
QC	**241 455**	**261 465**	**266 532**	**270 100**	**275 100**	**271 000**	**269 000**	**270 000**	**271 000**	**272 500**	**274 000**	**276 000**	**277 500**
%	7,1	8,3	1,9	1,3	1,9	-1,2	-0,7	0,4	0,4	0,6	0,6	0,7	0,5
ONT.	**341 425**	**365 018**	**384 455**	**382 200**	**390 000**	**379 760**	**380 900**	**382 800**	**385 100**	**387 600**	**389 300**	**391 000**	**392 500**
%	7,5	6,9	5,3	-0,6	2,0	-0,6	0,3	0,5	0,6	0,6	0,4	0,4	0,4
MAN.	**222 132**	**234 604**	**246 318**	**255 900**	**263 600**	**253 000**	**255 000**	**257 000**	**258 500**	**260 800**	**262 900**	**264 500**	**266 000**
%	10,3	5,6	5,0	3,9	3,0	-2,0	0,8	0,8	0,6	0,9	0,8	0,6	0,6
SASK.	**242 258**	**259 461**	**274 268**	**280 600**	**286 500**	**279 000**	**281 000**	**280 000**	**282 500**	**285 000**	**286 000**	**287 000**	**288 000**
%	4,0	7,1	5,7	2,3	2,1	-1,9	0,7	-0,4	0,9	0,9	0,4	0,3	0,3
ALB.	**352 301**	**353 394**	**363 208**	**371 200**	**380 700**	**369 000**	**370 600**	**371 800**	**373 400**	**375 800**	**379 200**	**382 200**	**385 100**
%	3,1	0,3	2,8	2,2	2,6	-0,2	0,4	0,3	0,4	0,6	0,9	0,8	0,8
C.-B.	**505 178**	**561 304**	**514 836**	**511 200**	**524 000**	**505 000**	**509 000**	**513 000**	**516 000**	**519 000**	**522 000**	**525 500**	**530 000**
%	8,5	11,1	-8,3	-0,7	2,5	-0,1	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6	0,7	0,9
Canada*	**338 710**	**363 888**	**363 740**	**367 500**	**377 300**	**363 600**	**366 000**	**368 700**	**371 400**	**374 000**	**375 800**	**378 200**	**381 100**
%	5,8	7,4	0,0	1,0	2,7	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7	0,5	0,6	0,8

Source : Association canadienne de l'immeuble, QFREB par Centris®, FCIQ par Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 367 500 $ pour 2013 et de 377 300 $ pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 356 500 $ et 378 500 $ pour 2013 et entre 363 800 $ et 390 800 $ pour 2014.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	1,0	-2,9	3,3	2,7	2,3	2,0	2,5
Î.-P.-É.	1,2	-1,3	2,9	2,0	1,1	0,8	0,8
N.-É.	0,9	-0,1	0,2	0,1	0,6	0,8	1,2
N.-B.	0,6	0,1	-0,9	-1,2	-0,2	0,5	0,8
QC	1,2	-0,8	1,7	1,0	0,8	1,2	1,1
ONT.	1,6	-2,5	1,7	1,8	0,8	1,3	1,7
MAN.	1,7	0,0	1,9	0,8	0,9	1,1	1,3
SASK.	1,7	1,3	0,9	0,3	2,1	1,7	1,8
ALB.	3,1	-1,4	-0,4	3,8	2,7	1,7	1,8
C.-B.	2,0	-2,1	1,7	0,8	1,7	1,5	2,0
Canada*	1,7	-1,6	1,4	1,6	1,2	1,3	1,6

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de décembre 2012 du rapport Consensus Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,3 % pour 2013 et 1,6 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 0,9 % et 1,7 % pour 2013 et entre 1,0 % et 2,2 % pour 2014.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	13,2	15,5	14,4	12,7	12,5	12,1	11,2
Î.-P.-É.	10,8	12,1	11,2	11,3	11,3	11,0	10,8
N.-É.	7,7	9,2	9,3	8,8	9,0	9,0	9,0
N.-B.	8,5	8,8	9,3	9,5	10,2	10,5	10,6
QC	7,2	8,5	8,0	7,8	7,8	8,1	8,2
ONT.	6,5	9,0	8,7	7,8	7,8	7,8	7,6
MAN.	4,2	5,2	5,4	5,4	5,3	5,3	5,2
SASK.	4,1	4,8	5,2	5,0	4,7	4,7	4,6
ALB.	3,6	6,6	6,5	5,5	4,6	4,6	4,6
C.-B.	4,6	7,7	7,6	7,5	6,7	6,7	6,7
Canada*	6,1	8,3	8,0	7,4	7,2	7,3	7,3

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales sont fondées sur l'édition de décembre 2012 du rapport Consensus Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévue est de 7,3 % pour 2013 et 7,3 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7,0 % et 7,6 % pour 2013 et entre 6,9 % et 7,7 % pour 2014.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2008	2009	2010	2011	2012(E)	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	-1,0	-10,3	6,3	3,0	-0,5	1,2	2,0
Î.-P.-É.	0,9	0,3	2,6	1,6	1,2	1,0	1,2
N.-É.	2,5	-0,3	1,9	0,5	0,8	1,4	1,7
N.-B.	0,9	-0,6	3,1	0,0	0,8	1,0	1,4
QC	1,4	-0,5	2,5	1,9	1,3	1,5	2,4
ONT.	-0,2	-3,5	3,2	1,8	2,0	1,6	2,6
MAN.	4,0	-0,4	2,5	2,0	1,8	1,9	2,0
SASK.	5,4	-4,0	4,4	4,9	3,1	2,3	2,8
ALB.	1,6	-4,4	4,0	5,1	3,1	2,3	2,9
C.-B.	1,1	-2,5	3,2	2,8	2,4	2,6	2,8
Canada*	1,1	-2,8	3,2	2,6	2,0	1,8	2,6

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL,
(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales sont fondées sur l'édition de décembre 2012 du rapport Consensus Forecasts publié par Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévue est de 1,8 % pour 2013 et 2,6 % pour 2014. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,3 % et 2,3 % pour 2013 et entre 2,0 % et 3,2 % pour 2014.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2008	2009	2010	2011	2012(E)	2013(P)	2014(P)
T.-N.-L.	383	3 088	603	896	250	750	750
Î.-P.-É.	1 222	1 650	2 531	1 169	450	250	0
N.-É.	1 683	3 440	3 446	754	-750	0	1 000
N.-B.	1 128	1 881	2 381	670	-1 000	-250	500
QC	36 795	48 714	45 284	43 460	48 782	44 000	45 250
ONT.	87 703	93 974	109 647	97 281	77 949	87 800	98 800
MAN.	6 345	9 862	11 055	9 931	9 000	8 700	8 500
SASK.	9 499	9 989	8 995	11 742	17 700	12 800	13 100
ALB.	57 452	30 891	19 635	42 673	81 394	52 500	52 800
C.-B.	64 943	60 061	43 405	35 248	33 355	47 800	48 225
Canada**	267 153	263 550	246 982	243 824	267 129	254 400	268 900

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL, (P) : prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Victoria	2012	1 700	552	-1,0	5 460	484 164	2,7	1 059
	2013(P)	1 800	710	-1,0	5 800	485 000	2,3	1 061
	2014(P)	1 840	720	1,4	6 000	492 000	2,0	1 066
Vancouver*	2012	19 027	3 381	-0,5	25 445	730 036	1,8	1 261
	2013(P)	19 000	3 670	-0,2	26 000	718 000	1,5	1 300
	2014(P)	19 300	3 700	2,1	29 000	745 000	1,2	1 330
Abbotsford-Mission	2012	371	198	n.d.	2 332	339 488	4,2	818
	2013(P)	500	225	n.d.	2 250	335 000	3,9	825
	2014(P)	535	235	n.d.	2 300	345 000	3,6	835
Kelowna	2012	836	544	n.d.	3 516	400 027	4,0	927
	2013(P)	1 000	600	n.d.	3 750	406 000	3,5	935
	2014(P)	1 100	650	n.d.	4 000	412 000	3,0	942
Edmonton	2012	12 837	5 658	1,0	17 641	334 319	1,7	1 071
	2013(P)	11 400	5 700	1,5	18 200	342 000	1,9	1 110
	2014(P)	11 800	5 900	2,0	18 800	351 000	2,1	1 150
Calgary	2012	12 841	5 961	1,6	26 634	412 315	1,3	1 150
	2013(P)	11 800	6 000	2,0	27 000	423 000	1,4	1 200
	2014(P)	11 900	6 000	2,4	27 700	434 000	1,5	1 240
Saskatoon	2012	3 753	2 025	2,3	5 462	315 834	2,6	1 002
	2013(P)	3 250	1 800	2,3	5 300	322 000	2,7	1 025
	2014(P)	3 350	1 850	1,5	5 400	330 000	2,7	1 050
Regina	2012	3 093	1 289	4,5	3 952	301 145	1,0	979
	2013(P)	2 400	1 150	3,5	3 700	309 000	1,2	1 020
	2014(P)	2 450	1 175	3,2	3 800	316 000	1,3	1 050
Winnipeg	2012	4 065	2 129	4,1	12 094	255 059	1,7	911
	2013(P)	4 250	2 200	3,8	12 100	266 000	1,9	940
	2014(P)	4 250	2 250	3,8	12 200	277 000	2,1	970
Thunder Bay	2012	380	227	1,4	1 366	194 123	1,1	818
	2013(P)	380	240	1,5	1 350	206 500	0,9	842
	2014(P)	410	250	1,6	1 380	217 000	0,7	875
Greater Sudbury / Grand Sudbury	2012	536	294	1,4	2 478	240 312	2,7	915
	2013(P)	630	300	1,5	2 460	243 000	2,5	941
	2014(P)	600	310	1,6	2 480	247 500	2,3	970
Windsor	2012	717	536	2,0	5 082	172 047	7,3	778
	2013(P)	750	560	1,0	5 130	174 000	6,1	795
	2014(P)	900	670	1,5	5 300	178 000	4,2	820

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
London	2012	2 240	1 234	1,2	8 272	241 160	3,9	919
	2013(P)	2 000	1 215	1,5	8 080	242 500	3,5	930
	2014(P)	2 065	1 265	1,8	8 185	245 450	3,2	947
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2012	2 900	871	2,9	6 314	312 419	2,6	908
	2013(P)	2 600	850	2,0	6 250	312 800	2,8	930
	2014(P)	2 665	875	2,5	6 400	318 000	2,8	955
St. Catharines-Niagara*	2012	1 137	678	1,8	5 554	232 050	4,0	862
	2013(P)	1 060	715	1,0	5 360	233 000	3,2	872
	2014(P)	1 050	690	1,0	5 580	237 200	3,2	890
Hamilton	2012	2 969	1 389	1,5	13 035	360 059	3,5	886
	2013(P)	2 350	1 200	1,3	12 600	362 000	3,0	900
	2014(P)	2 800	1 300	1,4	13 000	369 200	2,8	920
Toronto	2012	48 105	10 699	5,1	88 157	498 973	1,7	1 183
	2013(P)	35 550	9 400	2,3	86 000	493 000	1,5	1 200
	2014(P)	35 700	10 300	2,0	89 500	505 200	1,8	1 225
Barrie	2012	782	474	n.d.	4 574	298 000	2,0	1 037
	2013(P)	710	395	n.d.	4 250	301 000	1,8	1 050
	2014(P)	754	450	n.d.	4 460	306 000	1,5	1 070
Peterborough	2012	343	197	n.d.	2 525	264 946	2,7	904
	2013(P)	315	180	n.d.	2 530	265 200	2,5	915
	2014(P)	325	190	n.d.	2 575	266 500	2,5	925
Brantford	2012	402	286	n.d.	1 983	245 436	3,5	838
	2013(P)	360	260	n.d.	1 900	246 500	3,2	850
	2014(P)	400	280	n.d.	1 950	251 000	3,0	870
Guelph	2012	731	275	n.d.	2 929	325 553	1,4	941
	2013(P)	730	265	n.d.	2 840	326 000	1,5	965
	2014(P)	745	275	n.d.	2 950	329 000	1,6	990
Oshawa**	2012	1 798	1 160	n.d.	10 288	333 202	2,1	939
	2013(P)	1 435	1 045	n.d.	10 000	333 750	2,0	953
	2014(P)	1 525	1 125	n.d.	10 250	340 000	2,2	965
Kingston	2012	896	449	n.d.	3 321	270 275	1,7	1 005
	2013(P)	675	415	n.d.	3 250	274 300	1,8	1 035
	2014(P)	755	440	n.d.	3 400	279 800	1,6	1 050

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

**Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Ottawa*	2012	6,026	1,592	2.6	14,497	352,610	2.5	1,115
	2013(P)	5,200	1,620	1.5	14,000	354,000	2.0	1,145
	2014(P)	5,600	1,735	2.0	14,350	359,000	1.5	1,180
Gatineau*	2012	2,759	688	2.6	3,812	241,387	3.3	743
	2013(P)	2,300	625	1.5	3,825	246,000	3.2	760
	2014(P)	2,400	600	2.0	3,850	249,500	3.1	775
Montréal	2012	20,592	3,959	1.3	40,133	326,389	2.8	711
	2013(P)	18,600	3,700	1.6	39,000	330,000	2.6	720
	2014(P)	17,300	3,600	2.6	41,900	335,000	2.4	730
Trois-Rivières	2012	1,021	305	n.d.	1,004	155,932	5.2	550
	2013(P)	950	275	n.d.	975	158,000	5.5	560
	2014(P)	700	250	n.d.	950	160,000	6.0	565
Sherbrooke	2012	1,741	610	n.d.	1,674	218,284	5.0	578
	2013(P)	1,725	600	n.d.	1,820	232,000	4.8	585
	2014(P)	1,700	600	n.d.	1,770	236,000	4.6	595
Québec	2012	6,416	1,257	3.0	7,191	259,117	2.0	741
	2013(P)	5,400	1,200	2.0	7,350	270,000	2.5	755
	2014(P)	5,100	1,100	2.0	7,600	280,000	2.5	765
Saguenay	2012	1,117	400	n.d.	1,401	187,777	2.0	549
	2013(P)	925	350	n.d.	1,350	193,000	2.4	560
	2014(P)	775	300	n.d.	1,425	201,000	2.4	570
Saint John	2012	355	190	0.0	1,610	168,050	9.7	691
	2013(P)	350	200	1.5	1,600	167,000	10.2	700
	2014(P)	350	210	1.5	1,575	166,500	10.7	710
Moncton	2012	1,297	364	0.0	2,259	158,106	6.7	731
	2013(P)	1,120	360	1.5	2,225	156,500	7.8	745
	2014(P)	960	340	1.5	2,200	156,000	8.5	760
Halifax	2012	2,754	991	3.0	6,046	268,843	3.0	954
	2013(P)	2,570	950	2.5	6,000	276,000	4.0	980
	2014(P)	2,470	1,050	3.0	6,200	283,500	4.5	1,000
St. John's	2012	2,153	1,292	0.5	3,871	285,529	2.8	798
	2013(P)	1,950	1,400	1.5	3,600	297,500	3.5	825
	2014(P)	1,825	1,350	1.5	3,500	306,000	3.8	850
Charlottetown**	2012	590	220	0.7	570	190,000	5.7	803
	2013(P)	460	200	1.5	500	191,000	6.5	830
	2014(P)	440	180	1.5	550	191,500	7.0	850
TOUS LES CENTRES MENTIONNÉS CI-DESSUS (35)	2012	169,280	52,374	2.2	342,482	394,220	2.6	901
	2013(P)	146,495	50,575	1.7	338,345	395,934	2.5	921
	2014(P)	146,839	52,215	2.1	352,480	408,081	2.4	940

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par Centris®, QFREB by Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Statistique Canada définit Ottawa-Gatineau comme étant une seule région métropolitaine de recensement (RMR), mais dans la présente publication, Ottawa et Gatineau sont considérés comme deux centres pour permettre une analyse plus détaillée.

**Charlottetown est une agglomération de recensement (AR) et non pas une RMR. Le noyau urbain d'une AR compte au moins 10 000 habitants, tandis que celui d'une RMR en compte 100 000 ou plus.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2011:T1	2011:T2	2011:T3	2011:T4	2012:T1	2012:T2	2012:T3	2012:T4
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	190,8	200,3	200,9	207,7	210,7	221,7	222,4	194,7
%	*- 2,3*	*5,0*	*0,3*	*3,4*	*1,4*	*5,2*	*0,3*	*- 12,5*
Mises en chantier, total, en milliers	174,2	194,4	204,7	201,7	205,2	228,9	221,6	204,0
%	*- 3,9*	*11,6*	*5,3*	*- 1,5*	*1,8*	*11,6*	*- 3,2*	*- 7,9*
Mises en chantier, log. ind., en milliers	77,3	82,3	85,1	84,9	84,2	84,5	84,8	81,6
%	*- 5,2*	*6,5*	*3,4*	*- 0,3*	*- 0,8*	*0,3*	*0,4*	*- 3,8*
Mises en chantier, log. coll., en milliers	97,0	112,1	119,6	116,8	121,0	144,5	136,8	122,5
%	*- 2,8*	*15,6*	*6,7*	*- 2,3*	*3,6*	*19,4*	*- 5,3*	*- 10,5*
Log. achevés, total, en milliers*	36 669	44 455	49 331	45 168	39 363	42 186	50 861	47 683
%	*- 24,2*	*21,2*	*11,0*	*- 8,4*	*- 12,9*	*7,2*	*20,6*	*- 6,2*
Indice des prix des log. neufs, 2007=100*	104,5	105,3	105,8	106,4	107,0	107,8	108,3	108,8
%	*0,6*	*0,8*	*0,5*	*0,6*	*0,5*	*0,7*	*0,5*	0,5
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	456 600	440 068	458 596	479 252	474 028	470 288	440 328	428 864
%	*3,2*	*-3,6*	*4,2*	*4,5*	*-1,1*	*-0,8*	*-6,4*	*- 2,6*
Prix MLS® moyen, $ en milliers	362 691	365 117	362 667	360 604	367 222	364 546	361 006	361 797
%	*4,5*	*0,7*	*-0,7*	*-0,6*	*1,8*	*-0,7*	*-1,0*	0,2
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3,45	3,63	3,50	3,50	3.30	3,20	3,10	3,07
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,32	5,56	5,32	5,29	5,26	5,34	5,24	5,24
Investissement résidentiel**								
Total, $2002, en millions	104 960	104 699	107 155	109 063	113 074	113 013	112 012	n.d.
%	*1,6*	*-0,2*	*2,3*	*1,8*	*3,7*	*-0,1*	*-0,9*	*n.d.*
Nouveau, $2002, en millions	44 652	45 716	47 296	47 704	50 396	52 160	53 000	n.d.
%	*-1,5*	*2,4*	*3,5*	*0,9*	*5,6*	*3,5*	*1,6*	*n.d.*
Modifications $2002, en millions	41 424	41 728	42 400	42 640	43 012	42 444	42 844	n.d.
%	*2,5*	*0,7*	*1,6*	*0,6*	*0,9*	*-1,3*	*0,9*	*n.d.*
Coût de cession, $2002, en millions	18 956	17 524	17 748	18 888	19 776	18 652	16 648	n.d.
%	*6,7*	*-7,6*	*1,3*	*6,4*	*4,7*	*-5,7*	*-10,7*	*n.d.*
Déflateur, 2002=100*	108,1	109,1	109,7	110,0	110,7	111,8	112,0	n.d.
%	*0,6*	*0,9*	*0,6*	*0,3*	*0,6*	*1,0*	*0,2*	*n.d.*

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

***L'Observateur du logement au Canada 2012* – 10e édition**
Survol de l'état du logement au Canada

- Portait complet des tendances et des enjeux actuels concernant le logement au pays
- Informations et analyses complètes, fiables et à jour
- Tableaux interactifs de données locales pour plus de 160 municipalités au Canada

Téléchargez des données sur le logement et votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

Allez à la source : **www.schl.ca/observateur**

61502_2013_Q01